

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit durch den Gemeinderat Hohe Börde zur 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlxleben, Gemeinde Hohe Börde

Nr.	Bürger	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde	Beschluss
1.1.	Bürger A Anwohner Im Fuchstal 66- 66b nördlich angrenzend an das Plangebiet	21.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bürger sind als Erbbauberechtigte der Flurstücke 14/10, 14/6 und 17/4 direkt von der geplanten Bauplanänderung betroffen. Gemäß gültigem und als Satzung beschlossenen Bauplan befinden sich die Flurstücke 14/10 komplett und das Flurstück 14/6 zum Teil auf einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen (GSt/GGa). Die Bürger haben gemäß dem Bebauungsplan eine Garage / Carport errichtet. Das ausparzellierte Flurstück 14/12, welches direkt an die Flurstücke grenzt, gehört als Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche zu dieser Gemeinschaftsfläche. Mit der 8.Änderung des Bebauungsplanes soll diese Gemeinschaftsfläche durch eine Privatstraße ersetzt werden, damit die zum Verkauf vorgesehenen Hinterliegergrundstücke des Investors erschlossen werden können. Die Bürger sollen als gleichberechtigte Miteigentümer der Privatstraße die Erschließungskosten für Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom und Telekomanschluss der Hinterliegergrundstücke mitfinanzieren? Mit dieser Verfahrensweise sind die Bürger als Bestandsanlieger so nicht einverstanden. Sie bitten um Einflussnahme, dass das Flurstück 14/12 (Privatstraße) mit einem eingetragenen Wegerecht für ihre Flurstücke 14/10 und 14/6 belastet wird. Über eine Kostenbeteiligung im Zusammenhang mit notwendigen Grundbucheintragen sind sie gesprächsbereit. - Die ursprüngliche Breite der Gemeinschaftsfläche von 5 Meter für die Privatstraße muss beibehalten werden. Sie bitten zu berücksichtigen, dass die 8.Änderung des Bebauungsplanes dazu dient, den betroffenen Bereich in investorenfreundliche Braugrundstücke mit minimalen Verkehrsflächen in Form von Privatstraßen zu parzellieren, um sie anschließend gewinnbringend zu verkaufen. Das ist normal und auch absolut nachvollziehbar. - Aber es ist nicht nachvollziehbar, dass die Bürger als angrenzende "Erbbauberechtigte" wie die zukünftigen Hausbesitzer eine Straße kaufen sollen. Sie fühlen sich dadurch benachteiligt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Den Anregungen der Bürger wird gefolgt. Die betroffene Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten aller anliegenden Grundstücke und mit Leitungsrechten zugunsten der neu herzustellenden Baugebietsgrundstücke im Geltungsbereich der 8.Änderung des Bebauungsplanes zu belasten sind. Diese Differenzierung beinhaltet, dass die Altanlieger auf der Nordseite der Fläche nur zu den Kosten der Straßenherstellung, nicht aber zu den Kosten der Erschließung mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation und Abwasserentsorgung herangezogen werden können. Dies stellt nach Auffassung der Gemeinde eine sachgerechte Lösung dar. Der Sachverhalt soll weiterhin abschließend im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festgelegt werden. - Die Fläche wird in der ursprünglichen und bereits als Flurstück 14/12 ausparzellierten Breite von 5 Meter festgesetzt. - Örtlich ist im Bestand noch keine Straße hergestellt worden. Insofern sind die Altanlieger gleichermaßen Begünstigte der Herstellung und des Ausbaus einer ausgebauten Zuwegung, wie die hinzukommenden Grundstückseigentümer. Zutreffend ist jedoch, dass die Altanlieger nicht zu Kosten des Ausbaus von Medien der Ver- und Entsorgung heranzuziehen sind. 	Den Anregungen wird gefolgt.
1.2.	Bürgerin B Sachverständige für Feldhamster aus Grillenberg	03.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrere Anwohner aus Irlxleben haben die Bürgerin gebeten, eine Stellungnahme zum geplanten Baugebiet "Am Sportplatz" zu schreiben. Sie bittet die aktuellen Erkenntnisse zum Vorkommen des Feldhamsters für die weitere Planung zu berücksichtigen. - In der Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde steht unter dem Punkt "Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege" und im Folgenden zu den Belangen des Artenschutzes, dass für die nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union – FFH-Richtlinie – geschützten Arten das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten bietet. Dies ist nachweislich nicht zutreffend. Das Plangebiet liegt in Mitten des noch verbliebenen Kernverbreitungsgebiets des Feldhamsters. Aktuelle Feldhamster-Kartierungen aus der Umgebung von Irlxleben belegen weiterhin das Vorkommen der Art (Daten Projekt Feldhamsterland). Auch die Anforderung der Bodenqualität für den Feldhamster ist dort gegeben, so dass eine Besiedlung der Ackerfläche und dessen Umfeld durchaus plausibel ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass Feldhamster auch in Ortsrandstrukturen und Kleingärten leben können. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Aufgrund der isolierten Lage der Ackerfläche, die beim Anbau von zum Beispiel Rüben oder Kartoffeln für den Feldhamster keine Ausweichmöglichkeiten auf andere Bereiche mit Getreideanbau ermöglicht, war ein Vorkommen des Feldhamsters zunächst nicht erwartet worden. Aufgrund der Feststellungen und Erkenntnisse der Sachverständigen bedarf diese Einschätzung der Korrektur. Der Nachweis eines verlassenen Vorjahresbaus des Feldhamsters befindet sich am Rande des Änderungsbereiches. Durch GPS wurde ermittelt, dass sich zwei Baueingänge ca. 2 Meter außerhalb des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 18/18 befinden. Ein Eingang befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze. Die Bereiche werden gekennzeichnet und aus den Baugrundstücken ausgegrenzt, der Bau kann somit erhalten werden. Die Nahrungsquelle für den Feldhamster stellt das sich nördlich 	Den Anregungen wird gefolgt.

			<p>Zahlreiche Berichte aus Niedersachsen und Thüringen zu den sogenannten "Gartenhamster" sind hierzu bekannt. Im Plangebiet haben Anwohner Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten, lebend Fang und Totfunde von dem Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union geschützten und weltweit vom Aussterben bedrohten Art dem Feldhamster (<i>Cricetus cricetus</i>) dokumentiert. Bei einer Begehung des Plangebiets am 29.04.2022 wurde ein verlassener Vorjahres-Bau in einer Brache am Rande des Ackers dokumentiert.</p> <p>Die Bürgerin weist darauf hin, dass im Jahr 2020 und 2021 der Europäische Gerichtshof (EUGH) zwei Urteile zum Feldhamster und dem Schutz seiner Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gefällt hat. Die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Feldhamstern dürfen nicht gestört werden - selbst dann nicht, wenn die Tiere diese nicht mehr nutzen, aber womöglich dorthin zurückkehren (In der Rechtssache C-477/19 - 2. Juli 2020). Die Richter aus Luxemburg legten darüber hinaus fest, was eine "Fortpflanzungsstätte" ist: nämlich das gesamte Gebiet, das der Feldhamster benötigt, um sich erfolgreich fortzupflanzen - also nicht nur sein Bau, sondern auch das räumliche Umfeld (In der Rechtssache C-357/20 - 28. Oktober 2021). Zusammenfassend kann gesagt werden, dass ausreichend Hin- und Nachweise erfolgt sind, um den Punkt "Belange des Artenschutzes" im Plangebiet zu korrigieren bzw. den aktuellen Erkenntnissen anzupassen. Folglich ist nach BNatschG (Kap.5 Abs.3) der "Besondere Artenschutz" für das Bauvorhaben durchzuführen.</p>	<p>anschließende Feld dar. Dieses ist nicht Bestandteil des Änderungsbereiches. Die Problematik wird abschließend durch einen Sachverständigen geprüft. Nach Erfordernis sind CEF Maßnahmen festzulegen.</p>	
1.3.	Bürger C Anwohner der Niederdodeleber Straße unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet	10.05.2022	<p>Bedenken und Anregungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung von öffentlichen Grünflächen: Die Gesamtlfläche des Änderungsbereiches beträgt 35679m², davon sind 30380m² als allgemeines Wohngebiet, 3978m² als Verkehrsfläche und 1321m² als private Grünfläche/Gartenfläche ausgewiesen. Im bisherigen Bebauungsplan "Am Sportplatz" des Änderungsbereiches wurden 3286m² als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In der 8.Änderung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz" beträgt die Grundflächenzahl 0,4. Gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, d.h. Baugrundstücke dürfen im Änderungsgebiet bis zu 60 vom Hundert versiegelt werden. Bei einer Baugebietsfläche von 30382m² dürfen 18229m² versiegelt werden, hinzu kommt noch die Versiegelung durch die Verkehrsflächen (3978m²). Dieser hohe Versiegelungsgrad im Änderungsbereich ist mit bepflanzten öffentlichen Grünflächen auszugleichen. Aus den Gründen beantragt der Bürger die Ausweisung von mindestens 3286m² öffentliche Grünfläche, wie im bisherigen Bebauungsplan festgelegt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Umfang der im Bebauungsplan Nr.9 festgesetzten öffentlichen Grünflächen kann nicht allein auf den vorliegenden Änderungsbereich bezogen werden, sondern bedarf der Gesamtbetrachtung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.9 und des Werdegangs der bisherigen Änderungen. Der Bebauungsplan in der im Jahr 1993 aufgestellten Fassung umfasste neben 7,7 ha neuer Wohnbauflächen auch 2,26 ha neue öffentliche Grünflächen, die überwiegend zusammenhängend als zentraler Park festgesetzt und angelegt wurden. Die im Plangebiet der Änderung betroffenen Grünflächen querten das Gebiet von Nord nach Süd und sollten eine Verbindung zum Sportplatz herstellen. Weiterhin war eine Arrondierung des Weges zum Sieggraben und eine Arrondierung des Sieggrabenbereiches durch öffentliche Grünflächen vorgesehen. Aufgrund des Erfordernisses zur Einzäunung des Sportplatzes und der Zugangskontrolle wurde ein Zugang zum Sportplatz von Süden nicht hergestellt, so dass eine wesentliche Funktion der das Gebiet querenden Grünfläche entfallen ist. Sie wird somit nicht benötigt. Im Rahmen der 6.Änderung des Bebauungsplanes wurden südlich des jetzigen Änderungsbereiches die ehemals vorgesehenen Arrondierungsflächen südlich des Weges zum Sieggraben und entlang des Sieggrabens zurückgenommen, so dass entlang des Sieggrabens eine öffentliche Grünfläche in der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Breite durchgängig nicht mehr vorhanden ist. Im Bebauungsplan Nr.9 der ehemals selbständigen Gemeinde Irlxleben sind in deutlich überdurchschnittlichem Maß öffentliche Grünflächen auf 22% der neu überplanten Flächen festgesetzt, so dass die Gemeinde zur Reduktion und Vermeidung von Erwerbs- und Unterhaltungskosten für öffentliche Grünflächen im Rahmen von Änderungsverfahren Rücknahmen von öffentlichen Grünflächen durchgeführt hat. Mit der 4.Änderung wurden 1,732 m² öffentliche Grünfläche in Wohngebiet und private Grünflächen geändert. Durch die 6.Änderung wurden 3.737 m² öffentliche Grünflächen in Wohngebiet und private Grünflächen geändert. Auch im vorliegenden 	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

			<ul style="list-style-type: none"> - Auf der Nordseite des Weges vom Siegweg zum Park/Grünanlage ist ein mindestens 15m breiter Grünstreifen und auf der Ostseite des Siegweges zum Wohngebiet ist auch ein 15m breiter Grünstreifen im Änderungsbereich anzulegen. Diese Grünstreifen sind mit Bäume und Sträucher vom Investor zu bepflanzen. - öffentliche Parkplätze: Die Parksituation ist in diesem Wohngebiet bereits sehr angespannt. Diese verschärft sich durch den geplanten Hochbau im Änderungsgebiet noch. Deshalb beantragt der Bürger die Ausweisung und Bau von mindestens 20 öffentlichen Stellplätzen. - Privatstraße hinter den Grundstücken Im Fuchstal 66, 66 A und 66 B: Mit der Widmung der Privatstraße als öffentliche Straße besteht für die Grundstückseigentümer der Grundstücke nicht mehr die Gefahr, ihre Grundstücke auch von hinten erreichen zu können. Gemäß Liegenschaftskarte sind dort Stellplätze ausgewiesen und bereits mit Pkw-Garagen bebaut, diese müsse frei zugänglich sein. - Feldhamster: Das Plangebiet liegt bereits seit ca. 30 Jahre brach. Hier haben sich verschiedene Wildtiere angesiedelt, wie Feldhamster, Fledermaus, Mauer-/Zauneidechsen, Fasane und Rehe. Im August 2021 wurden auf der bewirtschaften Ackerfläche 2 Feldhamsterbaue festgestellt. Die Feldhamster müssen sich auch nach 1990 im 	<p>Änderungsverfahren ist eine Reduktion öffentlicher Grünflächen erforderlich. Da der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist und die Grünflächen kein Bestandteil innerer Erschließung des Änderungsbereiches sind, sondern öffentliche Parks und zentrale Grünanlagen arrondieren, müsste die Gemeinde öffentliche Grünflächen beim Grundeigentümer und Vorhabenträger erwerben und herstellen. Hierfür ist ein Einsatz von gemeindlichen Finanzmitteln erforderlich. Im Sinne einer sparsamen Haushaltsführung ist aufgrund des immer noch hohen Anteils von Grünflächen im Gebiet ein Erwerb, die Herstellung und Unterhaltung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen nur im unbedingt erforderlichen Umfang zu rechtfertigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hierzu wurde vorstehend Stellung bezogen. Durch die untere Naturschutzbehörde wurde angeregt, einen 5 Meter breiten Streifen nördlich des Weges zwischen Parkanlage und dem Siegweg als öffentliche Grünfläche zu belassen, um den Biotopverbund zwischen der Parkanlage und der Grünfläche am Siegraben zu erhalten. Diese Grünfläche entlang des Verbindungsweges sollte naturnah gestaltet werden, so dass die Nutzung für Kleintiere von der Spitzmaus bis zum Hasen sowie gegebenenfalls auch für Rehe (nachts) möglich ist. Der Anregung wird in diesem durch die untere Naturschutzbehörde geforderten Umfang gefolgt. Öffentliche Grünflächen sind nur dann als Erschließungsanlagen einzustufen, wenn sie Bestandteil von Verkehrsanlagen oder innerhalb von Baugebieten zu deren Erschließung notwendig sind. Dies ist bei den bisher festgesetzten Grünflächen am Süd- und Westrand des Baugebietes nicht gegeben. Diese dienen der Allgemeinheit und nicht der Erschließung des Baugebietes. So kann weder die Bereitstellung der Flächen noch die Herstellung durch den Erschließungsträger verlangt werden. Die Gemeinde müsste dafür aufkommen. - Einem Vorhabenträger können sachgerechterweise nur die Erschließungsaufwendungen auferlegt werden, die durch den Bedarf entstehen, der auf sein Vorhaben zurückzuführen ist. Die Herstellung von 20 öffentlichen Stellplätzen ist hierfür nach den einschlägigen Richtlinien für den ruhenden Verkehr in Baugebieten nicht erforderlich. Diese orientieren auf 0,1 bis 0,2 Stellplätze je Wohneinheit im öffentlichen Raum. Für die vorgesehenen ca.50 Einfamilienhausgrundstücke sind somit 5 bis 10 Stellplätze im öffentlichen Raum erforderlich. Im Rahmen des Erschließungsvertrages ist vorgesehen, die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen festzuschreiben. - Die Fläche ist bisher als Bestandteil einer privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Bei der Veräußerung der Fläche hat der Erbbaurechtgeber der nördlich angrenzenden Stellplätze es versäumt, auf dem Flurstück die entsprechenden Grunddienstbarkeiten einzutragen. Hierfür bildet die Festsetzung als Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten anliegender Grundstücke zu belasten ist, eine geeignete Rechtsgrundlage, die den Betroffenen die Durchsetzung ihrer Rechte sichert. Für eine Widmung als öffentliche Fläche besteht kein städtebauliches Erfordernis. Auch der betroffene Carporteigentümer hat diese Forderung nicht erhoben. Weiterhin müsste dann die Gemeinde die Herstellung der Fläche übernehmen, da von einem privaten Erschließungsträger nicht die Erschließung von Grundstücken Dritter verlangt werden kann. - Dies ist in Bezug auf den Feldhamster zutreffend. Dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 BNatSchG, der im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten ist, unterliegen die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EW aufgeführten Tierarten, europäische Vogelarten oder durch Rechts- 	
--	--	--	---	---	--

			<p>Plangebiet vermehrt haben und blieben dort sesshaft. Nach der letzten Grenzfeststellung liegen diese Hamsterbaue auf dem Grundstück von der Firma Dr.Sporckenbach. Auch von Anwohnern wurde berichtet, daß schon vor Jahren Feldhamster im Änderungsbereich gesichtet wurden. Der Feldhamster ist von der Planung betroffen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde mangelhaft ausgeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung des Gebäudeabstandes zum Flurstück-Nr.14/2: Im Plangebiet wurde die hintere Baugrenze zum Flurstück-Nr.14/2 von 15m auf 10m und die vordere Baugrenze von 30m auf 22m reduziert. Hierdurch entsteht ein Nachteil und eine Wertminderung des Wohngrundstückes des Bürgers. Der Bürger beantragt den im alten rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Abstand der Baugrenzen zu seinem Wohngrundstück wiederherzustellen. - Hinweis: Die im Generalanzeiger veröffentlichte Bekanntmachung gemäß Amtsblatt Nr.9 vom 09.04.2022 und Amtsblatt Nr.10 vom 23.04.2022 haben die Bürger bis heute nicht erhalten. Eine Befragung der Nachbarn hat bestätigt, dass die Generalanzeiger in der Niederndodeleber Straße nicht verteilt wurden. Durch Bekannte hat der Bürger erst später von der Auslage des Bebauungsplanes Nr.14/2 "Am Sportplatz" und des Bebauungsplanes Nr.14-14 "Pftgezentrum Helmstedter Straße/Stadtweg" erfahren, wodurch die gesetzlich festgelegte Beteiligung der Öffentlichkeit nicht eingehalten wird. 	<p>verordnung geschützte Tierarten. Von den nebenstehend benannten Tierarten gehören hierzu der Feldhamster, Fledermäuse, Zauneidechsen und Fasane. Es wurden zwei Feldhamsterbaue aufgefunden, die aktuell (2022) nicht belegt sind. Ein Bau war im Vorjahr (nach Aussage der sachverständigen Bürgerin) noch belegt. Der 2.Bau steht seit mehreren Jahren leer. Der Nachweis des Vorjahresbaus des Feldhamsters befindet sich am Rande des Änderungsbereiches. Durch GPS wurde ermittelt, dass sich zwei Baueingänge des im Vorjahr belegten Baus ca. 2 Meter außerhalb des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 18/18 befinden. Ein Eingang befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze. Die Bereiche werden gekennzeichnet und aus der Bebauung ausgegrenzt, der Bau kann somit erhalten werden. Die Nahrungsquelle für den Feldhamster stellt das sich nördlich anschließende Feld dar. Dieses ist nicht Bestandteil des Änderungsbereiches. Die Problematik wird abschließend durch einen Sachverständigen geprüft. Nach Erfordernis sind CEF Maßnahmen festzulegen. Für Fledermäuse fehlen im Plangebiet geeignete Quartiere für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Eine Bedeutung als Jagdgebiet ist nicht auszuschließen, dies unterliegt jedoch nicht dem besonderen Artenschutz im Rahmen der Bebauungsplanung. Für Zauneidechsen sind geeignete Habitatstrukturen durch Offenlandbereiche mit sandigen Böden nicht vorhanden. Für den Fasan können Verbotstatbestände dadurch vermieden werden, dass eine Inanspruchnahme der Flächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Gemäß den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotop auch bisher in gleicher Weise zulässig, aus dem vorliegenden Änderungsverfahren resultiert keine stärkere Beeinträchtigung des Schutzgutes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diese Anregung wurde auch von den nördlich angrenzenden Grundeigentümern vorgetragen. Sie soll daher einheitlich betrachtet werden. Gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt der im Originalplan festgestellte Abstand an der Nordgrenze des Flurstücks 16/5 12 Meter und an der Südgrenze des Flurstücks 14/2 14 Meter. Der Abstand wird daher einheitlich auf 13 Meter erhöht, um eine wesentliche Schlechterstellung der Anlieger zu vermeiden. Aus dem Abstand der vom Baugrundstück abgewandten Seiten der überbaubaren Flächen resultiert keine erhebliche Beeinträchtigung. - Die fehlende Zustellung eines Amtsblattes an einzelne Haushalte bewirkt keine Unwirksamkeit der Bekanntmachung. Der Generalanzeiger, in dem die Bekanntmachungen erfolgen, ist ein wöchentlich erscheinendes Blatt. Bei fehlender Zustellung des regelmäßig erscheinenden Generalanzeigers obliegt es dem jeweiligen Betroffenen die Nichtzustellung gegenüber dem Herausgeber des Generalanzeigers geltend zu machen und eine Ersatzzustellung zu verlangen bzw. sich über das online-Portal zu informieren. 	
1.4.	Bürger D Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet	10.05.2022	<p>Widerspruch gegen die geplanten Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 zur 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" der Ortschaft Irxleben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Eigentümer des Grundstückes im Plangebiet ist unmittelbar von den geplanten Änderungen der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Gemeinde Irxleben gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 betroffen. Dem am 19.04.2022 ausgelegten Entwurf wird fristgerecht widersprochen. "Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." (§ 1, Abs.3 BauGB) Mit dem Bebauungsplan Nr.9/1 "Am Sportplatz" hat die 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

		<p>Gemeinde eine solche Bauleitplanung in 1992-1993 vorgenommen, die mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 31.01.1994 rechtskräftig wurde. Mit der 2021 beabsichtigten 8.Änderung mit Änderungen gemäß dem Beschluss des Gemeinderates ist eine massive Einschränkung der baulichen Nutzung gegenüber den Festlegungen des Bebauungsplanes 1994 vorgesehen. Mit den nun geplanten Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 sollen längst vorhandene Gegebenheiten künftig ausgeschlossen und die vor 24 Jahren anerkannten Standards und Grundzüge der Planung zurückgedreht werden. Durch die geplanten Änderungen werden die Rechte des Eigentümers erheblich verletzt. Im Bebauungsplanverfahren müssen die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohl in einen gerechten Ausgleich und ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsformen halten, insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem allgemeinen Gleichheitssatz gebunden (BVerfG, Beschluss vom 02.03.1999, a.a.O. S241). Überschreitet der Plangeber (Gemeinderat) die dargelegten Grenzen, so sind die Festsetzungen unwirksam, hierauf gestützte Beschränkungen oder Belastungen sind rechtswidrig und können im Wege des Primärrechtsschutzes abgewählt werden (BVerwG, Beschluss vom 02.03.1999, a.a.O.).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des Weiteren ist die planerische Freiheit der Gemeinde an das Erforderlichkeitsgebot (§ 1 Abs.3 BauGB) gebunden. Auf die Nichterforderlichkeit der geplanten Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 wird hingewiesen. - Auf Wunsch der Gemeinde Irxleben hat die Dr. Sporckenbach Baukonzept GmbH Kontakt zum bisherigen Eigentümer (Evangelische Kirchengemeinde) mit dem Ziel aufgenommen, das Gebiet endlich zu bebauen und die Erschließung fertigzustellen. Nach intensiven Verhandlungen wurden die Flurstücke 14/8, 14/11, 14/12, 14/16, 205, 274 sowie 295 am 22.12.2020 käuflich erworben. Diese erworbenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 9-1 "Am Sportplatz" vom 31.01.1994. Das ursprüngliche Bebauungsplangebiet betrifft mehrere Grundstückseigentümer. Einige Grundstückseigentümer haben derzeit kein Interesse an einer Umsetzung des Bebauungsplanes, so dass die ursprünglich geplante Verkehrsführung und Erschließung nicht möglich waren. Um eine Bebauung inklusive Erschließung des Bebauungsplangebietes zu ermöglichen, musste zwangsläufig eine Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1994 beantragt werden. Des Weiteren sind viele Festsetzungen des mittlerweile über 27 Jahre alten Bebauungsplanes nicht mehr zeitgemäß. Sämtliche in den letzten Jahren im Bebauungsplangebiet gebauten Häuser wurden nur realisiert, da entsprechende Befreiungen von den rechtsgültigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes beantragt und genehmigt wurden. Im Einzelnen werden gegen den am 19.04.2022 ausgelegten Bebauungsplan nachfolgende Einwände vorgebracht: - Im Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" wurde auf Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 die Firsthöhe willkürlich auf 9m festgesetzt. Im derzeit gültigen Bebauungsplan vom 31.01.1994 gab es diese Begrenzung nicht. Gegen diese Änderung anstelle der bisher wirksamen Festsetzung wird Widerspruch eingelegt. Ohne sachlichen Grund sind damit gleichgelagerte Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich. Die Beschränkung der Firsthöhe führt zu einer erheblichen Benachteiligung und Ein- 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Das Anliegen wurde durch die Verwaltung der Gemeinde Hohe Börde an den Vorhabenträger herangetragen. - Es ist zutreffend, dass die Festsetzung einer Firsthöhe von 9 Meter gegenüber den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten eine Einschränkung darstellt, die wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger erfolgt, eine Schlechterstellung des Eigentümers gegenüber dem Bestand darstellt, die unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude städtebaulich nicht zu rechtfertigen ist. Für den zweigeschossigen Teil wird dies nachstehend beim Sachverhalt des Ausschlusses von Wohn- und Aufenthaltsräumen oberhalb des 2.Vollgeschosses zusammenfassend behandelt. Für den 	
--	--	---	--	--

		<p>schränkung zukünftiger gleichgelagerter Bauvorhaben. Damit wird gegen Artikel 3, Abs.1 des Grundgesetzes verstoßen, wonach wesentliche gleichgelagerte Sachverhalte auch gleichbehandelt werden müssen. Mit der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplanes darf der Grundstückserwerber auf diese Planungsgrundsätze vertrauen, zumal es völlig unüblich ist, dass bei Folgeplanungen ohne sachlichen Grund zusätzliche Einschränkungen zum Nachteil künftiger gleichgelagerter Bauvorhaben gegenüber der Ursprungsplanung vorgenommen werden. Damit wird der Vertrauensschutz verletzt. Dem Grundstückseigentümer entstehen durch die im Entwurf vorgesehenen Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 erhebliche Vermögensnachteile, da die Grundstücke nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes bebaut werden können. Zusammenfassend führte die am 13.07.2021 vom Gemeinderat beschlossene Änderung des Entwurfes zu: einer Verletzung des Rechtes auf Eigentum, einer Wertminderung des Grundstückes, einer Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, einer Verletzung des Vertrauensschutzes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" wurde auf Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 die nachfolgende Änderung willkürlich anstelle der bisher wirksamen textlichen Festsetzungen beschlossen: Wohn- und Aufenthaltsräume sind in den Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Im derzeit gültigen Bebauungsplan vom 31.01.1994 gab es diese Begrenzung nicht. Gegen diese Änderung anstelle der bisher wirksamen Festsetzungen wird Widerspruch eingelegt. Ohne sachlichen Grund sind damit gleichgelagerte Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich. Diese Beschränkung führt zu einer erheblichen Benachteiligung und Einschränkung zukünftiger gleichgelagerter Bauvorhaben. Damit wird gegen Artikel 3, Abs.1 des Grundgesetzes verstoßen, wonach wesentliche gleichgelagerte Sachverhalte auch gleichbehandelt werden müssen. Mit der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplanes darf der Grundstückserwerber auf diese Planungsgrundsätze vertrauen, zumal es völlig unüblich ist, dass bei Folgeplanungen ohne sachlichen Grund zusätzliche Einschränkungen zum Nachteil künftiger gleichgelagerter Bauvorhaben gegenüber der Ursprungsplanung vorgenommen werden. Damit wird der Vertrauensschutz verletzt. Dem Grundstückseigentümer entstehen durch die im Entwurf vorgesehenen Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 erhebliche Vermögensnachteile, da die Grundstücke nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes bebaut werden können. Zusammenfassend führte die am 13.07.2021 vom Gemeinderat beschlossene Änderung des Entwurfes zu: einer Verletzung des Rechtes auf Eigentum, einer Wertminderung des Grundstückes, einer Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, einer Verletzung des Vertrauensschutzes. - Im Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" wurde auf Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 die nachfolgende Änderung willkürlich anstelle der bisher wirksamen textlichen Festsetzungen beschlossen: Als unterer Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen oder die Begrenzung der privatrechtlichen Zuwegung gemessen an dem Punkt, der sich gegenüber der höher gelegenen Gebäudeaußenkante befindet. Im derzeit gültigen Bebauungsplan vom 31.01.1994 gab es diese Begrenzung nicht. Gegen 	<p>eingeschossigen Bereich muss die Firsthöhenbegrenzung entfallen. Die Begrenzung der Traufhöhe bildet hier weiterhin eine ausreichende Einschränkung der Höhenentwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist zutreffend, dass der Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsräumen oberhalb des zweiten Vollgeschosses gegenüber den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten eine Schlechterstellung darstellt. Diese Einschränkung bewirkt gemeinsam mit der Begrenzung der Firsthöhe in den zweigeschossigen Bereichen, dass insgesamt auf einer Grundstücksfläche von 12.594 m², die bisher zweigeschossig bebaubar waren, 3.358 m² Geschossfläche in den Dachgeschossen weniger errichtet werden können. Ein Anteil von 980 m² des Geschossflächenverlust wird durch eine Vergrößerung der Bauflächen kompensiert. Es bleibt jedoch noch eine Schlechterstellung um 2.378 m² Geschossfläche. Diese soll im Rahmen des zweiten Entwurfes durch eine Vergrößerung des Anteils zweigeschossig bebaubarer Bereiche kompensiert werden. Dies erfordert eine Erhöhung des Anteils der zweigeschossig bebaubaren Grundstücke um 8.917 m². Unter Berücksichtigung dieser Erhöhung erfolgt dann keine Schlechterstellung des Grundeigentümers. - Für diese Festsetzung liegt ein sachlicher Grund vor. Die bisherige Bezugnahme auf die Höhe der mittleren vorhandenen Bodenoberfläche ist mangels rechtseindeutiger Referenzhöhen nicht hinreichend für den Normcharakter eines Bebauungsplanes bestimmt. Sie kann nur ausnahmsweise für ein stark hängiges Gelände verwendet werden (VGH Hessen Urteil v.06.03.2003 -3 N 1891/01). Auch die jetzt gewählte Festsetzung bedarf der Konkretisierung durch einen Höhenplan der Straßenausbauplanung. Die nebenstehende Darlegung, dass es durch die Bezugnahme auf die Straße, die gegebenenfalls unter dem Geländeniveau angeordnet wird, zu Einschränkungen 	
--	--	---	---	--

		<p>diese Änderung anstelle der bisher wirksamen Festsetzungen wird Widerspruch eingelegt. Ohne sachlichen Grund sind damit gleichgelagerte Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich. Ursprüngliche bezog sich die Höhenangabe (§ 9 Bebauungsplan Nr.9/1 "Am Sportplatz" Gemeinde Irxleben) auf die mittlere vorhandene Bodenoberfläche des durch das betroffene Bauwerk überdeckten Bereiches. Nach dem derzeitigen Stand der Technik (Rückstauenebene, Abdichtung) werden die heutigen Bauvorhaben mit einer OK FFB bzw. mittleren vorhandenen Bodenoberfläche von ca. 30-50cm über dem Straßenniveau errichtet. Wird nunmehr die Straße als Bezugspunkt für die Traufhöhe festgesetzt, reduziert sich die reale Traufhöhe am Haus entsprechend, da das Straßenniveau niedriger als die vorhandenen Bodenoberfläche hergestellt wird. Damit sind keine vergleichbaren Wohnverhältnisse (geringe Drempe- bzw. Kniestockhöhe, geringe Wohnfläche) mehr realisierbar. Aus diesem Grund ist für den Fall, dass die Straße als Bezugspunkt für die Traufhöhe verwendet wird, eine Traufhöhe von 4,50m heutiger Standard. Der Begriff Traufhöhe ist im Bebauungsplan bzw. im Baurecht nicht eindeutig definiert. Soweit die Traufhöhe sich aus dem vorgegebenen Bodenpunkt und dem Ende der Hauswand unter dem Dachüberstand (Dachkasten, bzw. Tropfkante am Dach) ergibt, entsteht kein weiterer Handlungsbedarf. Sollte jedoch der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut gemeint sein, so besteht weiterer Handlungsbedarf. In diesem Fall muss berücksichtigt werden, dass sich die Dämmstoffschichten seit 1994 teilweise mehr als verdoppelt haben. Dies führt dazu, dass bei dieser Bemessungsgrundlage die Traufhöhe (Anstand bis zum Dachkasten) weiter verringert wird. Um den Planungswillen des bestehenden Bebauungsplanes von 1994 gerecht zu werden, muss die Traufhöhe unter Berücksichtigung obiger Ausführung auf 4,5m festgesetzt werden. Für diesen Fall wäre auch die neue Festsetzung des Bezugspunktes als Höhenlage der Straßenbegrenzung akzeptabel. Ansonsten wird vorsorglich der Änderung des Bezugspunktes gegenüber der bisher wirksamen Festsetzung widersprochen. Ohne sachlichen Grund sind sonst gleichgelagerte Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich. Die Änderung des Bezugspunktes der Höhenangabe führt zu einer erheblichen Benachteiligung und Einschränkung zukünftiger gleichgelagerter Bauvorhaben. Damit wird gegen Artikel 3, Abs.1 des Grundgesetzes verstoßen, wonach wesentliche gleichgelagerte Sachverhalte auch gleichbehandelt werden müssen. Mit der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplanes darf der Grundstückserwerber auf diese Planungsgrundsätze vertrauen, zumal es völlig unüblich ist, dass bei Folgeplanungen ohne sachlichen Grund zusätzliche Einschränkungen zum Nachteil künftiger gleichgelagerter Bauvorhaben gegenüber der Ursprungsplanung vorgenommen werden. Damit wird der Vertrauensschutz verletzt. Dem Grundstückseigentümer entstehen durch die im Entwurf vorgesehenen Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 erhebliche Vermögensnachteile, da die Grundstücke nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes bebaut werden können. Zusammenfassend führte die am 13.07.2021 vom Gemeinderat beschlossene Änderung des Entwurfes zu: einer Verletzung des Rechtes auf Eigentum, einer Wertminderung des Grundstückes, einer Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, einer Verletzung des Vertrauensschutzes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" wurde auf Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 ein Mindestabstand der hinteren Baulinie zur vorhandenen 	<p>kommen kann, ist nachvollziehbar. Die Traufhöhe für die eingeschossigen Bereiche ist daher auf 4,5 Meter zu erhöhen.</p> <p>- Es ist zutreffend, dass es diese pauschale Festlegung nicht gab. Gegenüber den maßgeblichen Baugrundstücken, die an das Plangebiet angrenzen, halten die rückseitigen Baugrenzen jedoch gemäß</p>	
--	--	--	--	--

		<p>Nachbargrundstücksgrenze von mindestens 10m gefordert. Im derzeit gültigen Bebauungsplan vom 31.01.1994 gab es diese pauschale Festlegung nicht. Gegen diese Änderung anstelle der bisher wirksamen Festsetzung wird Widerspruch eingelegt. Ohne sachlichen Grund sind damit gleichgelagerte Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich. So beträgt der Abstand des Doppelhauses Niedernodeleber Straße 22c und 22d (Flurstücke 15/6 und 15/7) zur Grundstücksgrenze nur 9,24m. Insoweit ist die Forderung dieser Anlieger nach einem Abstand der Häuser (hintere Baulinie) von 10m nicht nachvollziehbar. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird dem Bebauungsplanentwurf in diesem Bereich widersprochen und bitten, an der östlichen Bebauungspengrenze diesen Abstand von der hinteren Baulinie zum vorhandenen Nachbargrundstück ebenfalls auf 9,24m festzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des Weiteren wird gebeten, für den Bereich im südlichen Wendehammer in Höhe des Flurstückes 10/5 den Mindestabstand auf 9m zu reduzieren. Da es im derzeit gültigen Bebauungsplan keine derartige pauschale Festlegung gab und diverse Ausnahmen zulässig waren, wird für diese beiden Bereiche einer Reduzierung des Abstandes von der Baulinie zum vorhandenen Nachbargrundstück widersprochen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bereits bestehenden Nachbarbauten (Flurstücke 16/5, 16/6, 10/7) ebenfalls die nunmehr geforderten 10m Abstand nicht eingehalten haben. Ohne sachlichen Grund sind damit gleichgelagerte Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich. Die pauschale Festsetzung eines Mindestabstandes der hinteren Baulinie zur vorhandenen Nachbargrundstücksgrenze von mindestens 10m führt zu einer erheblichen Benachteiligung und Einschränkung zukünftiger gleichgelagerter Bauvorhaben. Damit wird gegen Artikel 3, Abs.1 des Grundgesetzes verstoßen, wonach wesentliche gleichgelagerte Sachverhalte auch gleichbehandelt werden müssen. Mit der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplanes darf der Grundstückserwerber auf diese Planungsgrundsätze vertrauen, zumal es völlig unüblich ist, dass bei Folgeplanungen ohne sachlichen Grund zusätzliche Einschränkungen zum Nachteil künftiger gleichgelagerter Bauvorhaben gegenüber der Ursprungsplanung vorgenommen werden. Damit wird der Vertrauensschutz verletzt. Dem Grundstückseigentümer entstehen durch die im Entwurf vorgesehenen Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 erhebliche Vermögensnachteile, da die Grundstücke nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes bebaut werden können. Zusammenfassend führte die am 13.07.2021 vom Gemeinderat beschlossene Änderung des Entwurfes zu: einer Verletzung des Rechtes auf Eigentum, einer Wertminderung des Grundstückes, einer Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, einer Verletzung des Vertrauensschutzes. - Im Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" wurde auf Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 willkürlich eine Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 beschlossen. Im derzeit gültigen Bebauungsplan vom 31.01.1994 war eine GRZ von 0,4 festgesetzt, nach der 	<p>dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls einen Abstand von mindestens 10 Meter ein. Die Regelbebauungstiefe von 15 Meter wurde unverändert aus der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes übernommen. Diese ermöglicht eine angemessene Bebauung aller Grundstücke. Eine Schlechterstellung des Grundeigentümers ist hieraus nicht abzuleiten. An zwei Stellen bestehen Einschränkungen. Die östliche Baufläche weist nur eine Tiefe von 12 Meter auf und südlich des Wendehammers ist eine Bebauung erschwert. In beiden Bereichen waren bisher größere Abstände als 10 Meter zu den Nachbargrundstücken vorhanden. Unter Berücksichtigung der Interessen der angrenzenden Grundeigentümer soll dieser Mindestabstand von 10 Meter weiterhin gewahrt bleiben. Er muss im östlichen Randbereich auf 13 Meter erhöht werden, um eine Schlechterstellung der Anlieger gegenüber den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen zu vermeiden. Es steht dem Vorhabenträger offen, durch eine Verschiebung der privaten Zuwegungen (Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist) auch für die östliche Baureihe eine Bautiefe von 15 Meter zu erreichen. Ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz kann nur aufgrund unterschiedlicher Bauabstände der überbaubaren Flächen nicht erkannt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich des Flurstücks 10/5 betrug der bisherige Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze deutlich mehr als 10 Meter. Insofern kann eine Schlechterstellung gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erkannt werden. <p>- Die Grundflächenzahl wurde antragsgemäß nicht geändert. Sie beträgt 0,4 wie in der bisher rechtsverbindlichen Fassung. Insofern ist eine Schlechterstellung nicht erkennbar.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>die Zulässigkeit für die in § 1, Abs.2 angeführten Nutzungen bis 0,6 gesetzlich gegeben ist. Da die GRZ auf 0,3 verringert wurde, ist es erforderlich, die bisher bereits aufgrund der GRZ von 0,4 gegebenen Zulässigkeiten für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis 0,6 durch textliche Festsetzungen zu sichern. Dies ist erforderlich, um beispielsweise 2 Stellplätze pro Haus zu sichern. Auf diese Weise wird eine Schlechterstellung gegenüber der Ursprungsplanung verhindert. Es wird klargestellt, dass damit keine größere Versiegelung als bisher zulässig ist. Im derzeit gültigen Bebauungsplan vom 31.01.1994 gab es diese Begrenzung der maximalen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 nicht. Gegen diese Änderung anstelle der bisher wirksamen Festsetzung wird Widerspruch eingelegt. Ohne sachlichen Grund sind damit gleichgelagerte Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich. Die Begrenzung der maximalen Grundflächenzahl führt zu einer erheblichen Benachteiligung und Einschränkung zukünftiger gleichgelagerter Bauvorhaben. Damit wird gegen Artikel 3, Abs.1 des Grundgesetzes verstoßen, wonach wesentliche gleichgelagerte Sachverhalte auch gleichbehandelt werden müssen. Mit der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplanes darf der Grundstückserwerber auf diese Planungsgrundsätze vertrauen, zumal es völlig unüblich ist, dass bei Folgeplanungen ohne sachlichen Grund zusätzliche Einschränkungen zum Nachteil künftiger gleichgelagerter Bauvorhaben gegenüber der Ursprungsplanung vorgenommen werden. Damit wird der Vertrauensschutz verletzt. Dem Grundstückseigentümer entstehen durch die im Entwurf vorgesehenen Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 erhebliche Vermögensnachteile, da die Grundstücke nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes bebaut werden können. Zusammenfassend führte die am 13.07.2021 vom Gemeinderat beschlossene Änderung des Entwurfes zu: einer Verletzung des Rechtes auf Eigentum, einer Wertminderung des Grundstückes, einer Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, einer Verletzung des Vertrauensschutzes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" wurden auf Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 die nachfolgenden Änderungen anstelle der bisherigen wirksamen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugebieten oder der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bereiches willkürlich festgesetzt. - Die Geschosshöhen sollen in verschiedenen Bereichen – ab hinter Flurstück 14/19 bis hinter Flurstück 14/27 – östlich der Wegeverbindung zum Park (hinter den Flurstücken 10/7 bis 10/3) und östlich der Erschließungsstraße (östlich vom Parkplatz) einschließlich hinter dem Wendehammer zu den Flurstücken 201, 200 und 199 und der Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße bis Flurstück 18/19 (gesamter oberer Bereich des Bebauungsplangebietes) auf eingeschossig begrenzt werden. Die Bereiche, die nur noch eingeschossig bebaut werden dürfen, werden trotz bekannter Problematik auf Gebiete ausgeweitet, die laut bestehendem rechtskräftigen Bebauungsplan bisher zweigeschossig bebaut werden konnten. Im derzeit gültigen Bebauungsplan vom 31.01.1994 gab es diese Begrenzung nicht. Gegen diese Änderung anstelle der bisher wirksamen Festsetzung wird Widerspruch eingelegt. Ohne sachlichen Grund sind damit gleichgelagerte Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich. Die Reduzierung des Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung führt zu einer erheblichen Benachteiligung und Einschränkung zukünftiger 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Anteil zweigeschossig bebaubarer Bauflächen wird unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes um 8.917 m² erhöht. Unter Berücksichtigung dieser Erhöhung erfolgt dann keine Schlechterstellung des Grundeigentümers, auch bei einer Begrenzung der Firsthöhe auf 9,2 Meter und dem Ausschluss von Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses. 	
--	--	--	--	--

		<p>gleichgelagerter Bauvorhaben. Damit wird gegen Artikel 3, Abs.1 des Grundgesetzes verstoßen, wonach wesentliche gleichgelagerte Sachverhalte auch gleichbehandelt werden müssen. Mit der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplanes darf der Grundstückserwerber auf diese Planungsgrundsätze vertrauen, zumal es völlig unüblich ist, dass bei Folgeplanungen ohne sachlichen Grund zusätzliche Einschränkungen zum Nachteil künftiger gleichgelagerter Bauvorhaben gegenüber der Ursprungsplanung vorgenommen werden. Damit wird der Vertrauensschutz verletzt. Dem Grundstückseigentümer entstehen durch die im Entwurf vorgesehenen Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 erhebliche Vermögensnachteile, da die Grundstücke nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes bebaut werden können. Zusammenfassend führte die am 13.07.2021 vom Gemeinderat beschlossene Änderung des Entwurfes zu: einer Verletzung des Rechtes auf Eigentum, einer Wertminderung des Grundstückes, einer Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, einer Verletzung des Vertrauensschutzes.</p> <p>– Im Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" auf Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 wurde einer Erhöhung des Anteils zweigeschossiger Bauweise auch in Bereiche, die laut Ursprungsplan für eine für eine eingeschossige Bauweise vorgesehen sind, nicht gefolgt. Gegen diese Entscheidung wird Widerspruch eingelegt. In den 27 Jahren seit Bestehen des Bebauungsplanes haben sich die Bedürfnisse und das Wohnverhalten, insbesondere die nachgefragten Bebauungsformen grundlegend geändert. So wird derzeit von der bauwilligen Bevölkerung fast ausschließlich eine zweigeschossige Bebauung sowie in geringem Umfang Bungalows als eingeschossige Bauweise gewünscht. Für eingeschossige Bauweisen, wie es der derzeitige Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 vorsieht (Satteldach, Krüppelwalm usw.) gibt es so gut wie keine Nachfrage. Diesem Trend ist der Gemeinderat mit ca. 20 Bebauungsplänen in den letzten Jahren gefolgt, um dem Wunsch der eigenen Bevölkerung nach zweigeschossiger Bebauung nachzukommen. Selbst der Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes ist mittlerweile von einer zweigeschossigen Bebauung (Stadt villen) geprägt. Im Bebauungsplangebiet wurden durch genehmigte Änderungen des Bebauungsplanes bereits in weiteren Teilbereichen eine zweigeschossige Bebauung (anstelle eingeschossig laut Ursprungsplan) ermöglicht. Warum die Beschränkungen der Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung trotz der großen Nachfrage ausschließlich das Bebauungsplangebiet "Am Sportplatz" betrifft, ist nicht nachvollziehbar. In diversen Änderungsverfahren ist die Gemeinde Hohe Börde dem Wunsch nach zweigeschossiger Bebauung gefolgt. So wurden die Bebauungspläne Niederndodeleben Süd II, Gersdorfer Kessel Hermsdorf, Alter Sportplatz Rottmersleben geändert. Selbst der vorliegende Bebauungsplan wurde mehrfach entsprechend geändert. So wurden die 6. und 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" durch alle Ausschüsse und letztendlich durch den Gemeinderat genehmigt. Die damaligen Begründungen der Änderungsanträge sind deckungsgleich mit den Beweggründen der 8.Änderung mit Erweiterung der Möglichkeiten für eine zweigeschossige Bebauung. Im Zuge der Gleichbehandlung wird erwartet, dass der vorliegende Antrag auf Ausweitung des Gebietes für eine zweigeschossige Bebauung im Rahmen der 8.Änderung ebenfalls stattgegeben wird. Diese Änderungen waren notwendig, da ansonsten aufgrund der eingeschossigen Bauweise nur ein geringes Interesse an den Bauplätzen bestand und diese kaum vermarktungsfähig waren. Auch in den letzten Jahren neu aufgestellte Bebau-</p>	<p>– Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Anteil zweigeschossig bebaubarer Bauflächen wird unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes um 8.917 m² erhöht. Unter Berücksichtigung dieser Erhöhung erfolgt dann keine Schlechterstellung des Grundeigentümers.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>ungspläne (auch direkt Irxleben Am Hochtal) wurden die Wünsche sowie die Nachfrage der bauwilligen Gemeindemitglieder nach Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung berücksichtigt.</p> <p>– In diesem Zusammenhang wird auch auf den Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.9/1 "Am Sportplatz" hinsichtlich der Geschossigkeit, der Traufhöhe und Überschreitung der hinteren Baugrenze vom 08.06.2012 durch die Gemeinde Hohe Börde an den Fachdienst Bauordnung verwiesen. Der Befreiungsantrag betrifft das Bauvorhaben Niederndodeleber Straße 22b der Gemarkung Irxleben, Flur 1, Flurstück 192. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9/1, wonach nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist. Der Antrag beinhaltet durch den geplanten Bau einer Stadtvilla die Errichtung von 2 Vollgeschossen, obwohl im WA1-Bereich nur ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt ist. Des Weiteren ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von 4m um 2m auf 6m vorgesehen. Im Schreiben vom 08.06.2012 der Gemeinde Irxleben wird wörtlich ausgeführt: "Der Abweichung von der Geschossigkeit und der Traufhöhe kann gemäß § 31 BauGB zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist." Das Bauordnungsamt des Landkreises Börde hat mit Schreiben vom 29.11.2021 bestätigt, dass die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einvernehmen mit der Gemeinde Hohe Börde genehmigt wurde. Wenn dem so ist, gibt es auch keinen Grund, der gewünschten Ausweitung der zweigeschossigen Bauweise im vorliegenden Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" zuzustimmen. Auf diese Weise muss nicht jedes Mal ein neuer Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes gestellt werden. Entsprechend des Gleichbehandlungsgrundsatzes wäre dies ebenfalls zu genehmigen. Eine Befreiung von einer Festsetzung hätte nicht aus Gründen erteilt werden dürfen, die sich einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle von einer bestimmten Festsetzung betroffener Grundstücke ausführen ließe. Da die Befreiung unter der Maßgabe erfolgte, dass die Grundzüge der Planung durch die zweigeschossige Bebauung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, gibt es keinen sachlichen Grund, der Änderung im Bebauungsplanverfahren nicht zuzustimmen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass laut § 1, Abs.6 Nr.2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens zu berücksichtigen sind. Diese Ziele werden mit einer zweigeschossigen Bebauung erreicht, da diese von der überwältigenden Mehrheit der bauwilligen Bevölkerung gefordert wird. Sie stellt darüber hinaus eine kostengünstige Bauform, insbesondere bei den von jungen Familien nachgefragten Doppelhäusern dar. Da die zweigeschossige Bauweise laut eigener Darstellung der Gemeinde die Grundlage der Ursprungsplanung nicht berührt und darüber hinaus städtebaulich vertretbar ist, ist es nicht nachvollziehbar, dass der Gemeinderat Ihren eigenen bauwilligen Gemeindemitgliedern diese nachgefragte und gewünschte Bauweise vorenthalten will. Somit wird eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauten für Ein- und Doppelhäusern verhindert.</p> <p>– Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Erschließungsträger bereit war, im Fall der Zulässigkeit weiterer zweigeschossiger Bebauung auf ein zusätzlich ausgebautes Dachgeschoß zu verzichten und die Firsthöhe auf 9,2m zu begrenzen. Aufgrund der äußerst geringen Nachfrage nach einer eingeschossigen Bebauung (insbesondere unter</p>	<p>– Abweichend von nebenstehenden Ausführungen handelt es sich um das Grundstück Niederndodeleber Straße 22E. Der Sachverhalt wird zutreffend dargestellt, ob aber aus der Genehmigung einer Ausnahme, die an die Niederndodeleber Straße als Kreisstraße angrenzt und von der sich nördlich bereits Bereiche befinden, in denen eine Zweigeschossigkeit zulässig ist, einen Berufungstatbestand für weitere Ausnahmen darstellt, kann bezweifelt werden. Grundsätzlich sind gleiche städtebauliche Bedingungen die Voraussetzung für Berufungstatbestände, die hier für das Gebiet zumindest flächendeckend nicht erkennbar sind.</p> <p>– Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der Anteil zweigeschossig bebaubarer Bauflächen wird unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes um 8.917 m² erhöht. Unter Berücksichtigung dieser Erhöhung erfolgt dann keine Schlechterstellung des Grundeigentümers.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>Berücksichtigung der zusätzlichen Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021) ist eine Erschließung bzw. Bebauung derzeit nicht darstellbar. Insoweit ist jetzt schon vorauszusehen, dass für die gewünschte Bebauung jeweils Befreiungsanträge gestellt werden müssen. Bereits jetzt wurde für die bereits erfolgte Bebauung im Bebauungsplangebiet eine Vielzahl von Ausnahmen zugelassen, so dass aufgrund der Vorbildwirkung von Ausnahmen unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes davon ausgegangen werden kann, dass die örtliche Bauvorschrift weitestgehend funktionslos geworden ist. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen sei der Hinweis gestattet, dass die unterschiedlichen Belange gerecht untereinander abgewogen bzw. in Ausgleich zueinander gebracht werden müssen. Es wird gebeten, insbesondere das große öffentliche Interesse der Allgemeinheit sowie der bauwilligen Gemeindemitglieder an der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilien- und Doppelhäuser zu berücksichtigen. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass sämtliche auch mit dem Ausschuss abgestimmte Kompromissvorschläge letztendlich von der Gemeinde abgelehnt wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" ist im Bereich des Flurstückes 295 eine private Grünfläche vorgesehen. Hierfür besteht kein Bedarf und es gibt auch keinen Interessenten für eine Gartenparzelle. Aus diesem Grund soll die private Grünfläche als privater Stellplatz, Carportanlage oder Garagenanlage genutzt werden. Die Stellplätze können den Reihenhausbewohnern im Fuchstal zur Nutzung angeboten werden, da hier ein erheblicher Parkdruck besteht. Alternativ ist auch eine öffentliche Grünanlage darstellbar. - Die Verbindungsstraße von "Im Fuchstal" zur geplanten Erschließungsstraße mit Wendehammer grenzt derzeit in östlicher Richtung an die Flurstücke 285 und 292. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Grundstücksbesitzer an dieser Stelle eine Überbauung seines Grundstückes für Zufahrt und Carport um bis zu 50cm vorgenommen wurde. Des Weiteren hat er sein Grundstück in diesem Bereich aufgeschüttet und außerhalb seines Grundstückes in dem für die öffentliche Straße vorgesehenen Bereich eine Böschung angelegt. Da der Grundstückseigentümer derzeit nicht bereit ist, die Überbauung und Abböschung zurückzubauen, wurden vom Erschließungsträger Rechtsmittel eingelegt. Wann es zum Abschluss des Verfahrens mit welchem Ausgang kommt, ist derzeit ungewiss. - Es wird vorgeschlagen, die öffentliche Straße im westlichen Bereich an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 14/27 zu verlegen. Da die Straße Im Fuchstal in westlicher Richtung abschüssig verläuft, wäre diese Variante auch für die Straßenherstellung sinnvoll. Ein geringer Höhenausgleich muss auch für die öffentliche Zufahrtsstraße vorgenommen werden, was an der höheren östlichen Seite realisiert werden sollte. Aus diesem Grund ist die gesamte Fläche zwischen den Flurstücken 285 und 14/27 als Straßenraum öffentlich zu widmen und darzustellen. Der derzeit dargestellte Streifen östlich entlang der öffentlichen Straße als allgemeines Wohngebiet macht keinen Sinn. - Im Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" ist im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Verbindungsstraße an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 14/17 ein schmaler Streifen als Wohnbaufläche vorgesehen. Dieser Streifen sollte entlang des Flurstückes 14/7 als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt werden. Teilweise ist dieser Bereich bereits gepflastert und wird als öffentlicher Fußweg genutzt. Auf Wunsch der Gemeinde sollen die Verkehrs- 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche wird als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen festgesetzt, um den Stellplatzbedarf der Reihenhausgrundstücke Im Fuchstal zu decken. - Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft privatrechtlich zu klärende Belange und bedarf im Rahmen des Bebauungsplanes keiner Behandlung. Da im 2.Entwurf nicht mehr vorgesehen ist, die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, kann der Konflikt entspannt werden. - Der Anregung wird gefolgt. Hierdurch kann die Situation mit dem Grundeigentümer der Grundstücke 285 und 292 entspannt werden, indem der Randstreifen, in dem die Überbauung vorgenommen wurde, zum Kauf angeboten werden kann. - Dies wird berücksichtigt. 	
--	--	---	---	--

			<p>flächen im Bestand kostenlos im Rahmen des Erschließungsvertrages auf die Gemeinde übertragen werden. Um dieser Forderung gerecht zu werden, ist eine Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/9 "Am Sportplatz" notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Derzeit ist im Entwurf entgegen dem Ursprungsplan eine Zufahrt zur Erschließungsstraße zwischen den Flurstücken 14/27 und 285 geplant. Soweit gegen diese Planung Einwände bestehen, wird durch den Erschließungsträger die Bereitschaft signalisiert, die öffentliche Zufahrtsstraße entsprechend der Lage in der Ursprungsplanung des derzeit gültigen Bebauungsplanes von 1994 auszuführen. In diesem Fall wird die öffentliche Zufahrtsstraße vom Kindergarten kommend entlang des Flurstückes 294 bis auf die Erschließungsstraße mit dem Wendehammer geführt. Die betreffenden Bereiche müssten dann nochmals überplant werden. In diesem Fall erfolgt die Ausführung der Straßenplanung weitestgehend in Anlehnung an den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan von 1994 und es gibt weniger Anlass für Einwände durch die Bürger. Des Weiteren lässt sich der Verkehrsfluss in das neue Wohngebiet flüssiger gestalten. Darüber hinaus wäre der Punkt 9. damit erledigt. - Die willkürlich der durch den Gemeinderat beschlossenen Änderungen berücksichtigen einseitig nur die Vorbehalte einiger Anwohner. Dabei sind die vorgebrachten Argumente (Möglichkeit der freien Sicht, kein Baulärm, nunmehr fehlender Zugang/Ausgang an der hinteren Grundstückssseite, Einsicht in das eigene Grundstück, neuer angrenzender Nachbar, keine Nutzung mehr als Hundewiese usw.) sowie persönliche Befindlichkeiten gegenüber dem Erschließungsträger, mit denen die Änderungen begründet werden, nicht nachvollziehbar. Auf Initiative einiger weniger Anwohner wurden willkürliche Änderungen der bestehenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes gefordert, denen der Bauausschuss und der Gemeinderat mit Beschluss vom 13.07.2021 vollumfänglich zugestimmt hat. Diese geänderten nachteiligen Festsetzungen haben nur das Ziel, eine Bebauung so unattraktiv wie möglich zu machen und letztendlich den Erschließungsträger zur Aufgabe seines Vorhabens zu bewegen. Aus diesem Grund wird die Gemeinde aufgefordert, die geplanten Änderungen nicht vorzunehmen und die Anregungen des Erschließungsträgers zu berücksichtigen. Der Eigentümer hofft, dass der Widerspruch und die Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in der weiteren Entscheidungsfindung berücksichtigt werden und es zu einer ausgewogenen und gerechten Abwägung unter Berücksichtigung rechtsstaatlicher Grundprinzipien kommt. Andererseits zwingt die Gemeinde den Eigentümer, die Rechte im Rahmen einer Kommunalaufsichtsbeschwerde bzw. eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO durchzusetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die hiermit verbundene Planänderung entspricht den Planungszielen der Gemeinde Hohe Börde. Sie soll umgesetzt werden. - Die Sachverhalte bedürfen keiner Behandlung im Rahmen der Abwägung. 	
1.5.	Bürger F 5 Anwohner der Straße Im Fuchstal unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet	10.05.2022	<p>Einwand gegen die Zuwegung zwischen den Häuser Im Fuchstal 71b,c,d,73,73a</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bürger möchten gegen den im Bebauungsplan für die Zuwegung zum Neubaugebiet "Am Sportplatz" vom 19.04.2022 fristgerecht Einspruch erheben und hiermit eine Änderung der Ausführung beantragen. <p>Begründung: Die Breite auf dem Bebauungsplan beträgt nach Auffassung der Bürger 7 Meter, was impliziert, dass eine Ein- und Ausfahrt hergestellt werden soll. Sie beantragen als Anwohner aus Gründen der Sicherheit und der Lärmentstehung die Erstellung einer einspurigen Straße (Einbahnstraße), welche als Spielstraße ausgewiesen werden soll. Die evangelische Kirche hat den Bürgern mehrfach bestätigte, dass ein dauerhafter Grünstreifen als eine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den Erschließungsträger wird die Bereitschaft signalisiert, die öffentliche Zufahrtsstraße entsprechend der Lage in der Ursprungsplanung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auszuführen. In diesem Fall wird die öffentliche Zufahrtsstraße vom Kindergarten kommend entlang des Flurstückes 294 bis auf die Erschließungsstraße mit dem Wendehammer geführt. Die betreffenden Bereiche müssten dann nochmals überplant werden. 	Den Anregungen wird gefolgt.

			<p>natürliche Zwischengrenze zwischen den Häuser bestehen bleiben wird. Um einen Kompromiss zu erlangen, wäre bei einer einspurigen Zu- oder Ausfahrt mit reduzierter Geschwindigkeit den bestehenden Anwohnern eine maximale zumutbare Belastung aufzubürden.</p>		
1.6.	Bürger G Anwohner Niederndodeleber Straße unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet	17.05.2022	<p>– Antrag im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren / Prüfung von Auswirkungen der Alt-Mülldeponie des unmittelbar angrenzenden Flurstück (11/2) auf den neuen Bebauungsplan, 14-9 "Am Sportplatz". Laut den Aussagen der Anwohner bestand vor dem Jahr 1989 auf dem Flurstück 11/2 (gesamte Fläche der heutigen Parkanlage) eine unkontrollierte Haus- und Industriemüllanlage. Der gesamte Bereich wurde zur Kies- und Sandgewinnung in den Vorjahren bis etwa 1989 genutzt. Als diese Förderstelle ausgenutzt war, wurde das gesamte Areal als Müllkippe genutzt. Die Anwohner berichten von nächtelangen Anfahrten von Altreifen, unkontrolliertem Anfahren verschiedenster Hausmüllarten, Asbeststoffen bis hin zu nächtlichen Anfahrten von Industrieabfällen. Es wird berichtet, dass hier auch Industrieabfälle vom ehemaligen Chemiekombinat Fahlberg-List aus Magdeburg eingebracht wurden. Dieses geschah meistens nachts, um (wie zu DDR-Zeiten üblich) die Transporte, die Art des eingelagerten Materials und auch den Umfang zu verschleiern. Deshalb ist bis heute auch nicht bekannt, was genau und in welchem Umfang dort eingelagert wurde. Von Seiten der Gemeinde wurde beim Verkauf der östlich an das Flurstück angrenzenden Grundstücke (10/7, 189/9 und 212) darauf geachtet, dass eine Bebauung, direkt an oder über der alten Mülldeponie, nicht möglich ist.</p> <p>– Es ist sicher, dass durch eindringendes Regenwasser eine Kontamination des Grundwassers erfolgt, da damals keinerlei Grundsicherungen wie Sohlsperren etc. eingebaut wurden. Auch ist zu vermuten, dass Teile dieser alten Mülldeponie bis in den Bereich des jetzt neu überarbeiteten Bebauungsplans (8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz") hineinreichen. Es muss geklärt werden, wie die Grundwasserverhältnisse sind, welche Umweltgefahren von der alten Mülldeponie für die Anwohner ausgehen und welche Maßnahmen erforderlich sind, um die jetzt neu zu erschließenden Grundstücke zu schützen. Dieses ist insbesondere wichtig, weil die hier im Bebauungsplanverfahren angesprochene Fläche mindestens unmittelbar anschließt und auch topografisch in Teilen unterhalb der vormals eingelagerten Stoffe liegen dürfte. Oberflächenwasser, Schichtenwasser und Grundwasser wird also immer aus Richtung der alten Mülldeponie abfließen und zwar genau in die Richtung, der neu zu bebauenden Grundstücke unterhalb des Parks, der dann später über der alten Mülldeponie angelegt wurde. Eine Kontamination aus der alten Mülldeponie ist also zu erwarten und muss entsprechend fachlich auf negative Auswirkungen der zu erwartenden Bebauung und weiterer Umwelteinflüsse überprüft und bewertet werden.</p>	<p>– Für die Deponie liegt eine Gefährdungsabschätzung und Erstbewertung aus dem Jahr 1993 vor, die mittels 11 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 10 Meter, 7 Widerstandsmessungen, 4 Grundwasserproben im Zustrom- und im Abstrombereich und Bodenluftmessungen den Deponiekörper eingegrenzt und die Auswirkungen untersucht hat. Der Gutachter hat abschließend festgestellt, dass hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens des Bebauungsplanes keine Einschränkungen bestehen. Im Grundwasserleiter wurden leicht erhöhte Zinkwerte und adsorbierbare, organisch gebundene Halogene (AOX) sowie Nitrat- und Nitrit-Belastungen nachgewiesen, deren Höhe jedoch keinen Sanierungsbedarf erkennen lässt. Insgesamt hat die untere Abfallbehörde des Landkreises festgestellt, dass kein Sanierungsbedarf besteht.</p> <p>– Es ist zutreffend, dass keine Sohlsperren eingebaut wurden, jedoch wurde zuvor im Bereich der Sand nahezu vollständig bis zur Geschiebemergelschicht, die nur sehr gering wasserdurchlässig ist, abgebaut. Die Auswirkungen der Deponie wurden untersucht. Es ist daher kein weiterer Handlungsbedarf zu erkennen.</p>	Den Anregungen wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gefolgt.
1.7.	Bürger G und Bürgerin H Anwohner Niederndodeleber Straße unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet mit 4 Unterschriften	16.05.2022/ 17.05.2022	<p>– Antrag im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren: Änderung der hinteren Baugrenze auf 15m zur Grundstücksgrenze, Flurstück 16/6 - In dem bisher gültigen und genehmigten Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 ist die hintere Baugrenze zum Grundstück der Bürger mit 15m festgelegt. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan soll diese auf 10m reduziert werden. Diese Reduktion führt dazu, dass die zukünftige Bebauung dichter an das Grundstück der Bürger und an ihr Haus heranrückt und damit eine erhebliche Einschränkung hinsichtlich der zu erwartenden Schattenbildung einer künftigen Bebauung mit sich bringt. Insbesondere in den Wintermonaten ist hier durch mit erheblichen Einschränkungen der Sonnen-</p>	<p>– Diese Anregung wurde auch von dem südlich angrenzenden Grundeigentümer vorgetragen. Sie soll daher einheitlich betrachtet werden. Gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt der im Originalplan festgestellte Abstand an der Nordgrenze des Flurstücks 16/5 12 Meter und an der Südgrenze des Flurstücks 14/2 14 Meter. Der Abstand wird daher einheitlich auf 13 Meter erhöht, um eine wesentliche Schlechterstellung der Anlieger zu vermeiden. Die Firsthöhe ist auch in der bisher rechtsverbindlichen Fassung nicht begrenzt, insofern würde eine Begrenzung eine einseitige Schlechterstellung des benachbarten Grundeigentümers nach sich</p>	Den Anregungen wird nicht/ teilweise gefolgt

			<p>einstrahlung und damit mit Energieverlusten durch die fehlende Sonnenstrahlung zu rechnen. Dieses führt zu Mehrkosten für Heizenergie und zu Einschränkungen der Lebensqualität wegen der Schattenbildung der im Bebauungsplan neu festgelegten hinteren Baugrenze von nur noch 10m. Deshalb beantragen wir hiermit die hintere Baugrenze von 10m wieder auf 15m zu vergrößern und die maximal mögliche Firsthöhe so zu reduzieren, dass die Schattenbildung auf ein Mindestmaß reduziert wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zugang von der neuen Anliegerstraße zum Grundstück der Bürger: Seit dem Erstbezug 1998 nutzen die Bürger das angrenzende Grundstück als zweite, fußläufige Erschließung der Grundstücke. Durch die Neubebauung wird dies Zuwegung entfernt und unmöglich gemacht. Im alten, vorhergehenden Bebauungsplan gibt es einen Erschließungsweg. Dieser würde den Zugang der Grundstücke zur neuen Erschließungsstraße sichern. Die Bürger beantragen deshalb einen 4 Meter breiten Weg zur fußläufigen Erschließung der Grundstücke gemäß beigefügter Skizze. - Vorhandensein von Feldhamstern: Durch die Naturfreunde Sachsen-Anhalt gab es im September vergangene Jahres eine Erfassung von Hamsterbauten. Dabei wurden drei aktive Hamsterbauten kartiert. (siehe Anlage) Außerdem gibt es aus der Nachbarschaft eine Vielzahl von Hamstersichtungen in den letzten Jahren, die darauf hindeuten, dass hier eine Population von streng geschützten Feldhamstern stabil vorhanden ist. Derzeit wird ein Vorhandensein von Feldhamstern von Seiten des Investors und der Gemeinde bestritten. Die Bürger fordern aufgrund des Sachkundigenberichtes der Naturfreunde Sachsen Anhalt e.V., Herrn Gorletz vom 25.09.21 eine Bewertung des Sachverhaltes unter Einbeziehung der Naturschutzbehörde des Landkreises Börde. - Begehung des Geländes hinter Grundstück Niedernodeneleber Straße 22 am 25.09. 2021: Hinter dem Grundstück befindet sich eine Brachfläche, die seit mehreren Jahren nicht genutzt wurde. Begrenzt wird sie auf der einen Seite von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, auf der anderen Seite von Gärten, die sich hinter Häusern befinden. Ein Streifen, der an die landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzt und eine kleine Fläche, die an die Gärten der Grundstücke Stauckefeldstraße angrenzt, haben niedrigen Bewuchs. Dazwischen Bewuchs von bis zu 40cm Höhe, der vom letzten Sturm und Regen umgeknickt worden ist und einen dichten Teppich bildet, so dass die Sicht zum Boden meist nicht gegeben ist. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist vor kurzem gepflügt worden. Damit sind dort keine Eingänge zu irgendwelchen Tierbauten zu erkennen. Bei der Begehung des Geländes wurden 3 für den Feldhamster typische Fallröhren gefunden. Folgende Tiefen wurden gemessen: Fallröhre 1- 40 cm, Fallröhre 2- 30 cm, Fallröhre 3- 40 cm. Der Abstand von Fallröhre 2 zu Fallröhre 3 beträgt 27 m. Der Abstand von Fallröhre 1 zu Fallröhre 3 beträgt 82 m. Weiterhin wurden bei Gesprächen mit Anliegern dieser Fläche Hamstersichtungen und auch 1 Lebendfang bestätigt. 	<p>ziehen, diese ist nicht gerechtfertigt, da auch für das Baugrundstück der Bürger eine Firsthöhenbegrenzung nicht festgesetzt ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dies ist nicht zutreffend. Der Bebauungsplan Nr.9 trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 31.01.1994 in Kraft. Die ursprüngliche Fassung enthielt zwar, wie die Bürger darlegen, eine 4 Meter breite Zuwegung zu den Grundstücken Niedernodeleber Straße 22C und 22D. Die Erschließung dieser Grundstücke war ursprünglich von der im Änderungsbereich gelegenen Straße vorgesehen. Da diese nicht zeitnah hergestellt wurde, wurden die Gebäude Niedernodeleber Straße 22C und 22D von der Niedernodeleber Straße aus erschlossen. Hierfür wurde der Bebauungsplan im Rahmen der 2.Änderung geändert. Diese trat am 16.01.1998 in Kraft. Sie enthält keine Zufahrt oder Wegeverbindung mehr zwischen den Grundstücken Niedernodeleber Straße 22C und 22D und der Erschließungsstraße im Plangebiet. Da die Grundstücke geordnet von der Niedernodeleber Straße erschlossen sind, besteht kein sachlicher Grund für eine zusätzliche neue Wegeverbindung an die Erschließungsstraße, die nicht Gegenstand der bisher rechtsverbindlichen Fassung ist. - Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Aus dem Bericht des Vertreters der Naturfreunde Sachsen-Anhalt e.V. ist nicht ableitbar, dass es sich um aktive Hamsterbaue handelt. Der Nachweis von Fallröhren bedurfte der ergänzenden Prüfung auf Anzeichen aktiver oder vor kurzem verlassener Hamsterbaue, zu denen eine Rückkehr des Feldhamsters nicht auszuschließen ist. Auf Grundlage der Stellungnahme einer Sachverständigen (Bürgerin B) vom 03.05.2022 und örtlicher Überprüfung kann davon ausgegangen werden, dass ein Bau im Vorjahr noch aktiv genutzt wurde und für diesen nicht auszuschließen ist, dass der Feldhamster in diesen Bau zurückkehrt. Der Bau befindet sich am Rande des Änderungsbereiches. Durch GPS wurde ermittelt, dass sich zwei Baueingänge ca. 2 Meter außerhalb des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 18/18 befinden. Ein Eingang befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze, er wird aus der Bebauung ausgegrenzt. Die Bereiche werden gekennzeichnet, der Bau kann erhalten werden. Die Nahrungsquelle für den Feldhamster stellt das sich nördlich anschließende Feld dar. Dieses ist nicht Bestandteil des Änderungsbereiches. Die Problematik wird abschließend durch einen Sachverständigen geprüft. Nach Erfordernis sind CEF Maßnahmen festzulegen. 	
1.8.	Liste mit Unterschriften von 107 Bürgern	17.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Antrag im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren: Ausweisung von öffentlichen Grünflächen: Im Bebauungsplan wird kein "öffentliches Grün" mehr ausgewiesen (nur noch "privat", 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Umfang der im Bebauungsplan Nr.9 festgesetzten öffentlichen Grünflächen kann nicht allein auf den vorliegenden Änderungsbereich bezogen werden, sondern bedarf der Gesamtbetrachtung im Rahmen 	

<p>überwiegend aus Irlxleben Einzelunterschriften aus Niederndodeleben, Wellen, Eichenbarleben, Magdeburg Rottmersleben, Samswegen, Sülzetal und Calbe</p>			<p>was eingezäuntem Gartenland entspricht). In den vorhergehenden Bebauungsplänen waren noch 3.286m² für die Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen vorhanden. Die Bürger beantragen deshalb zu ändern: parallel am Siegweg und am Verbindungsweg zwischen Siegweg und Park jeweils einen Streifen mit einer Breite von 15 Metern als "Öffentliche Grünfläche" auszuweisen. Dieses entspräche in etwa der bisher vorhandenen Grünfläche des zuletzt gültigen Bebauungsplanes.</p> <p>– Insgesamt mindestens 20 öffentliche Parkplätze auszuweisen. Die Parkplatzsituation ist bereits angespannt. Diese verschärft sich durch die geplante Bebauung. Deshalb sollten mindesten 20 Parkplätze ausgewiesen werden, was gemäß dem Bebauungsplan nicht der Fall ist.</p>	<p>des Bebauungsplanes Nr.9 und des Werdegangs der bisherigen Änderungen. Der Bebauungsplan in der im Jahr 1993 aufgestellten Fassung umfasste neben 7,7 ha neuer Wohnbauflächen auch 2,26 ha neue öffentliche Grünflächen, die überwiegend zusammenhängend als Park festgesetzt und angelegt wurden. Die im Plangebiet der Änderung betroffenen Grünflächen querten das Gebiet von Nord nach Süd und sollten eine Verbindung zum Sportplatz herstellen. Weiterhin war eine Arrondierung des Weges zum Siegraben und eine Arrondierung des Siegrabenbereiches durch öffentliche Grünflächen vorgesehen. Aufgrund des Erfordernisses zur Einzäunung des Sportplatzes und der Zugangskontrolle wurde ein Zugang zum Sportplatz von Süden nicht hergestellt, so dass eine wesentliche Funktion der das Gebiet querenden Grünfläche entfallen ist. Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurden südlich des jetzigen Änderungsbereiches die ehemals vorgesehenen Arrondierungsflächen südlich des Weges zum Siegraben und entlang des Siegrabens zurückgenommen, so dass entlang des Siegrabens eine öffentliche Grünfläche in der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Breite durchgängig nicht mehr vorhanden ist. Im Bebauungsplan Nr.9 der ehemals selbständigen Gemeinde Irlxleben sind in deutlich überdurchschnittlichem Maß öffentliche Grünflächen auf 22% der neu überplanten Flächen festgesetzt, so dass die Gemeinde zur Reduktion und Vermeidung von Erwerbs- und Unterhaltungskosten für öffentliche Grünflächen im Rahmen von Änderungsverfahren Rücknahmen von öffentlichen Grünflächen durchgeführt hat. Mit der 4. Änderung wurden 1.732 m² öffentliche Grünfläche in Wohngebiet und private Grünflächen geändert. Durch die 6. Änderung wurden 3.737 m² öffentliche Grünflächen in Wohngebiet und private Grünflächen geändert. Auch im vorliegenden Änderungsverfahren ist eine Reduktion öffentlicher Grünflächen erforderlich. Da der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist und die Grünflächen kein Bestandteil innerer Erschließung des Änderungsbereiches sondern von öffentlichen Grünanlagen sind, müsste die Gemeinde öffentliche Grünflächen beim Grundeigentümer und Vorhabenträger erwerben und herstellen. Hierfür ist ein Einsatz von gemeindlichen Finanzmitteln erforderlich. Im Sinne einer sparsamen Haushaltsführung ist aufgrund des immer noch hohen Anteils von Grünflächen im Gebiet ein Erwerb, die Herstellung und Unterhaltung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen nur im unbedingt erforderlichen Umfang zu rechtfertigen. Durch die untere Naturschutzbehörde wurde angeregt, einen 5 Meter breiten Streifen nördlich des Weges zwischen Parkanlage und dem Siegweg als öffentliche Grünfläche zu belassen, um den Biotopverbund zwischen der Parkanlage und der Grünfläche am Siegraben zu erhalten. Diese Grünfläche entlang des Verbindungsweges sollte naturnah gestaltet werden, so dass die Nutzung für Kleintiere von der Spitzmaus bis zum Hasen sowie gegebenenfalls auch für Rehe (nachts) möglich ist. Der Anregung wird in diesem durch die untere Naturschutzbehörde geforderten Umfang gefolgt.</p> <p>– Einem Vorhabenträger können sachgerechterweise nur die Erschließungsaufwendungen auferlegt werden, die durch den Bedarf entstehen, die auf sein Vorhaben zurückzuführen sind. Die Herstellung von 20 öffentlichen Stellplätzen ist hierfür nach den einschlägigen Richtlinien für den ruhenden Verkehr in Baugebieten nicht erforderlich. Diese orientieren auf 0,1 bis 0,2 Stellplätze je Wohneinheit im öffentlichen Raum. Für die vorgesehenen ca. 50 Einfamilienhausgrundstücke sind somit 5 bis 10 Stellplätze im öffentlichen Raum erforderlich. Im Rahmen des Erschließungsvertrages ist vorgesehen, die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen festzuschreiben.</p>	
--	--	--	---	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> - Privatstraße hinter den Grundstücken Im Fuchstal 66,66A, und 66B muss öffentliche Straße werden. Mit einer Widmung als öffentliche Straße besteht für die Grundstückseigentümer der oben genannten Grundstücke nicht mehr die Gefahr, ihre Grundstücke auch von der rückwertigen Seite erreichen zu können. - Das den Bebauungsplan betreffende Grundstück wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte zu einem Biotop. Auf dem Grundstück wurden zuletzt Feldhamster, Rotmilane, Fledermäuse, verschiedene Eidechsenarten, Rehe, Eulen etc. gesichtet. Deshalb ist eine Umweltprüfung nach BauGB durchzuführen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist bisher als Bestandteil einer privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Bei der Veräußerung der Fläche hat der Erbbaurechtgeber der nördlich angrenzenden Stellplätze es versäumt, auf dem Flurstück die entsprechenden Grunddienstbarkeiten einzutragen. Hierfür bildet die Festsetzung als Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten anliegender Grundstücke zu belasten ist, eine geeignete Rechtsgrundlage, die den Betroffenen die Durchsetzung ihrer Rechte sichert. Für eine Widmung als öffentliche Fläche besteht kein städtebauliches Erfordernis. Auch der betroffene Carporteigentümer hat diese Forderung nicht erhoben. Weiterhin müsste dann die Gemeinde die Herstellung der Fläche übernehmen, da von einem privaten Erschließungsträger nicht die Erschließung von Grundstücken Dritter verlangt werden kann. - Dies ist in Bezug auf den Feldhamster zutreffend. Dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 BNatSchG, der im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten ist, unterliegen die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EW aufgeführten Tierarten, europäische Vogelarten oder durch Rechtsverordnung geschützte Tierarten. Von den nebenstehend benannten Tierarten gehören hierzu der Feldhamster, Fledermäuse, Zauneidechsen und Fasane. Es wurden zwei Feldhamsterbaue aufgefunden, die aktuell (2022) nicht belegt sind. Auf Grundlage der Stellungnahme einer Sachverständigen (Bürgerin B) vom 03.05.2022 kann davon ausgegangen werden, dass ein Bau im Vorjahr noch aktiv genutzt wurde und für diesen nicht auszuschließen ist, dass der Feldhamster in diesen Bau zurückkehrt. Der Bau befindet sich am Rande des Änderungsbereiches. Durch GPS wurde ermittelt, dass sich zwei Baueingänge ca. 2 Meter außerhalb des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 18/18 befinden. Ein Eingang befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze. Die Bereiche werden gekennzeichnet, der Bau kann erhalten werden. Die Nahrungsquelle für den Feldhamster stellt das sich nördlich anschließende Feld dar. Dieses ist nicht Bestandteil des Änderungsbereiches. Die Problematik wird abschließend durch einen Sachverständigen geprüft. Nach Erfordernis sind CEF Maßnahmen festzulegen. Für Fledermäuse fehlen im Plangebiet geeignete Quartiere für Ruhe und Fortpflanzungsstätten. Eine Bedeutung als Jagdgebiet ist nicht auszuschließen, dies unterliegt jedoch nicht dem besonderen Artenschutz. Für Zauneidechsen sind geeignete Habitatstrukturen durch Offenlandbereiche mit sandigen Böden nicht vorhanden. Für den Fasan können Verbotstatbestände dadurch vermieden werden, dass eine Inanspruchnahme der Flächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Gemäß den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotop auch bisher in gleicher Weise zulässig, aus dem vorliegenden Änderungsverfahren resultiert keine stärkere Beeinträchtigung des Schutzgutes. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. 	
1.9.	Rechtsanwalt im Auftrage des Bürgers G	19.05.2022	<p>Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr.14-9 "Am Sportplatz" der Ortschaft Irlxleben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch den Rechtsanwalt wird angezeigt, dass er die Vertretung der rechtlichen Interessen eines Bürgers aus Irlxleben übernommen hat. Die anwaltliche Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Der Mandant ist Eigentümer und dauerhafter Bewohner des Wohnhauses Niederdodeleber Straße xx, 391647 Hohe Börde OT Irlxleben. Sein Wohnhaus grenzt unmittelbar an das geplante Baugebiet an. Der Rechtsanwalt nimmt vollumfänglich Bezug auf die vom Mandanten erhobenen Einwendungen mit Schreiben vom 16.05.2022 und 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Schreiben des Mandanten wurden unter Ziffer 1.6. und 1.7. in die Abwägung eingestellt und dort behandelt. Grundsätzlich ist zutreffend, dass der Artenschutz unabhängig von der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zu beachten ist. Dies ist erfolgt. Dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 BNatSchG, der im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten ist, unterliegen die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EW aufgeführten Tierarten, europäische Vogelarten oder durch Rechtsverordnung geschützte Tierarten. 	Den Anregungen wird nicht gefolgt.

		<p>17.05.2022 und weist ergänzend auf Folgendes hin: Die Einwendungen beziehen sich auf die "8. bzw. 9. Änderung" eines Bebauungsplanes aus dem Jahre 1993, hier bezogen auf die von Erschießungsträger (Bürger D) erworbene Grundstücksfläche. Das Gelände ist also seit ca. 30 Jahren trotz eines Bebauungsplanes nicht bebaut worden. Im Laufe der Zeit ist hier ein Biotop entstanden mit Sichtungen von Feldhamstern, Rotmilanen, Fledermäusen, verschiedene Eidechsenarten, Rehen, Eulen und weiteren Tieren auf dem Gelände (geschützte Tierarten). Hierdurch haben sich die tatsächlichen Verhältnisse im Vergleich zu dem ursprünglichen Bebauungsplan erheblich verändert, so dass dieser seine ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie bereits der Umstand zeigt, dass eine Änderung für nötig erachtet wird, ist dieser im Grunde aufgrund der erheblichen Veränderung der Tatsachengrundlage gegenstandslos und kann keine regelnde Funktion mehr erfüllen. Die nachfolgenden Einwendungen sind den geplanten Änderungen nunmehr daher ebenfalls entgegenzuhalten. - Das Gebiet ist erheblich mit Altlasten belastet. Die FAM hat zu DDR-Zeiten stark umweltgefährdende Stoffe auf dem Grundstück abgelagert. Das Gelände ist nach den hiesigen Erkenntnissen nach den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes nicht bebaubar. Anwohner berichten von nächtelangen Anfahrten von Altreifen, unkontrolliertem Anfahren verschiedenster Hausmüllarten, Asbeststoffen bis hin zu nächtlichen Anfahrten von Industrieabfällen. Es handelt sich hierbei im Grunde um eine nicht zugelassene "Sonderdeponie". Der Boden ist verunreinigt, dies gilt ebenso für das Grundwasser. Hierdurch ist die Mandantschaft in ihren subjektiven Rechten verletzt, denn es können Gefährdungen auch an seinem Grund und Boden auftreten. Die Mandantschaft grenzt unmittelbar hieran an. Dies wird möglicherweise Gegenstand eines gesonderten Verfahrens, möglicherweise sogar unabhängig vom Bebauungsplan, sein. Im Hinblick auf den Bebauungsplan ist eine Bebauung nicht zu vertreten und nicht zu verantworten. Dies ergibt sich bereits aus einem Gutachten aus dem Jahre 1993, das nach dem Kenntnissstand des Rechtsanwaltes der Gemeinde bereits vorliegt. Mindestens hat ein Gefahrerforschungseingriff nach den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes mit Überprüfung der Grundwasserqualität zu erfolgen, was hiermit dringend angeregt wird. - Weiter ist in dem geplanten Gebiet ein Biotop entstanden, in dem zahlreiche geschützte Tierarten leben. Bereits im September letzten Jahres wurden durch die Naturfreunde Sachsen-Anhalt 3 Hamsterbauten erfasst. Außerdem gibt es aus der Nachbarschaft eine Vielzahl von Hamstersichtungen in den letzten Jahren, die darauf hindeuten, dass hier eine Population von streng geschützten Feldhamstern stabil vorhanden ist. Weiterhin wurde zuletzt Rotmilane, Fledermäuse, verschiedene Eidechsenarten, Rehe, Eulen und weitere Tiere gesichtet. Die entsprechende Einwendung des Bürgers wurden beigefügt. Auf die 3 zitierten und beigefügten Einwendungen des Mandanten nimmt der 	<p>Von den nebenstehend benannten Tierarten gehören hierzu der Feldhamster, Fledermäuse, Zauneidechsen und Fasane. Es wurden zwei Feldhamsterbaue aufgefunden, die aktuell (2022) nicht belegt sind. Ein Bau war im Vorjahr (nach Aussage einer sachverständigen Bürgerin) noch belegt. Er befindet sich am Rand des Änderungsbereiches und kann erhalten bleiben. Der 2.Bau steht seit mehreren Jahren leer. Für Fledermäuse fehlen im Plangebiet geeignete Quartiere für Ruhe und Fortpflanzungsstätten. Eine Bedeutung als Jagdgebiet ist nicht auszuschließen, dies unterliegt jedoch nicht dem besonderen Artenschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet durch die südlich angrenzende offene Parkanlage Ersatzhabitate vorhanden sind. Für Zauneidechsen sind geeignete Habitatstrukturen durch Offenlandbereiche mit sandigen Böden nicht vorhanden. Für den Fasan können Verbotstatbestände dadurch vermieden werden, dass eine Inanspruchnahme der Flächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Gemäß den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope auch bisher in gleicher Weise zulässig, aus dem vorliegenden Änderungsverfahren resultiert keine stärkere Beeinträchtigung des Schutzgutes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes belegt im Gegenteil, dass an der planerischen Absicht der Gemeinde festgehalten wird. Dies wird durch den im Jahre 2013 neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde bekräftigt, der ausdrücklich die Beibehaltung der planerischen Absicht der Bebauung des Gebietes beinhaltet. - Für die Deponie liegt eine Gefährdungsabschätzung und Erstbewertung aus dem Jahr 1993 vor, die mittels 11 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 10 Meter, 7 Widerstandsmessungen, 4 Grundwasserproben im Zustrom- und im Abstrombereich und Bodenluftmessungen den Deponiekörper eingegrenzt und die Auswirkungen untersucht haben. Der Gutachter hat abschließend festgestellt, dass hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens des Bebauungsplanes keine Einschränkungen bestehen. Im Grundwasserleiter wurden leicht erhöhte Zinkwerte und adsorbierbare, organisch gebundene Halogene (AOX) sowie Nitrat- und Nitrit-Belastungen nachgewiesen, deren Höhe jedoch keinen Sanierungsbedarf erkennen lässt. Insgesamt hat die untere Abfallbehörde des Landkreises festgestellt, dass kein Sanierungsbedarf besteht. Für den Wirkpfad Boden-Mensch bestehen keine Gefährdungen. Zudem befindet sich der Deponiekörper innerhalb der Parkanlage und nicht im Plangebiet der Änderung. Auch der Grundwasserabstrom erfolgt nach Westen, so dass der Änderungsbereich hiervon nicht betroffen ist. - Zu diesem Sachverhalt wurde vorstehend Stellung bezogen. Das Plangebiet ist eine siedlungsintegrierte Fläche mit geringer artenschutzrechtlicher Bedeutung. Diese beschränkt sich überwiegend auf den Feldhamster. Dessen Schutz wurde beachtet. 	
--	--	--	--	--

		<p>Rechtsanwalt zur Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich Bezug und macht dies auch zum Gegenstand dieses Schriftsatzes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sämtliche der hier genannten bzw. in Bezug genommenen Einwendungen führen zu einem nicht überwindbaren Abwägungsfehler bei einem Bebauungsplan, der bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung vom Oberverwaltungsgericht für nichtig erklärt würde. Auf die entsprechende Rechtsprechung weist der Rechtsanwalt ausdrücklich hin. - Auf einen Bebauungsplan in der geänderten Fassung hat der Investor keinen Rechtsanspruch, allerdings hat er einen Rechtsanspruch bei Erlass eines nichtigen Bebauungsplanes in der geänderten Fassung gegen die Gemeinde. Auf die Rechtsprechung der Landgerichte zur Amtshaftung weist der Rechtsanwalt hin. Gleiches gilt für künftige Erwerber von Grundstücken. <ul style="list-style-type: none"> - Es hat zudem aufgrund der vorgenannten erheblichen Bedenken und Einwendungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung stattzufinden, deren Fehlen bzw. deren soweit ersichtlich nicht erfolgte Auslegung rechtsfehlerhaft ist. Die Notwendigkeit ergibt sich sowohl aus den Voraussetzungen im Hinblick auf die Alllastensituation als auch im Hinblick auf das entstandene Biotop und die bereits mitgeteilten Tierarten. Eine weitere Ermittlung und Auszählung von Tierarten hat unabhängig hiervon ohnehin zu erfolgen. Dass eine vollständige Untersuchung stattgefunden hat, ist nicht ersichtlich. Auch dies würde zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen. - Es wird daher vorgeschlagen, das Änderungsverfahren nicht weiter zu verfolgen und dem Investor zu bescheiden, dass auf die Verabschiedung eines Bebauungsplanes in der veränderten Fassung kein Rechtsanspruch besteht und er hierdurch ein eigenes unternehmerisches Risiko zu tragen hat. - Zudem müsste dem Investor aufgegeben werden, auf eigene Kosten einen Gefahrerforschungseingriff auf dem in seinem Eigentum stehenden Gelände durchzuführen, da er insoweit nach den öffentlich-rechtlichen Maßgaben als Eigentümer unabhängig von seiner eigenen Schadensverursachung Zustandsstörer ist. Er hat daher aufgrund des bestehenden Verdachtes auch die Kosten eines Gefahrerforschungseingriffes zu tragen. Der Rechtsanwalt regt an, dem Landkreis als zuständiger Behörde den Sachverhalt von Amts wegen zur Kenntnis zu geben und, gegebenenfalls auch unter Hinweis auf die einschlägigen strafrechtlichen Bestimmungen, einer Garantenstellung des Landkreises für die Gesetzmäßigkeit des Zustandes die nötigen Verwaltungsverfahren gegen den Eigentümer einzuleiten. Dies dient auch einer sauberen Sachverhaltsermittlung bezogen auf die genannten Gefahrenpotentiale und dient dem Schutz der Bürger. Dies muss sogar selbst dann stattfinden, wenn der Investor das bauplanungsrechtliche Verfahren nicht weiterverfolgt. - Es wird gebeten, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes nicht weiterzuverfolgen. Weiter wird aus den vorgenannten Gründen ebenfalls angeregt, die Funktionslosigkeit des bestehenden Bebauungsplanes im vorgenannten Sinne festzustellen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Auffassung wird nicht geteilt. Es kann nicht erkannt werden, auf welcher rechtlichen Grundlage ein Gericht zu einer solchen Entscheidung kommen könnte. - Grundsätzlich ist es zutreffend, dass Dritte auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes keinen Rechtsanspruch haben. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sich am städtebaulichen Erfordernis zu orientieren. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat sie das vorliegende Gebiet als wesentliches bauliches Entwicklungsgebiet für Irlxleben festgelegt. Daraufhin hat der Erschließungsträger das Grundstück erworben. Der Bebauungsplan weist in der bisher rechtsverbindlichen Fassung bezüglich der Erschließung Festsetzungen auf, die derzeit einer Umsetzbarkeit ohne Änderung entgegenstehen. Hieraus resultiert ein städtebauliches Erfordernis der Änderung. Wenn aufgrund der derzeitigen Festsetzungen eine geordnete Erschließung nicht gesichert werden kann, kann sich dieses städtebauliche Erfordernis zu einer Planungspflicht für die Gemeinde verdichten. - Gegenstand einer Umweltprüfung wäre der Vergleich zwischen Aufstellung und Nichtaufstellung des Bauleitplanes. Da der bisher wirksame Bebauungsplan Eingriffe in den derzeitigen Zustand in ähnlicher Weise zulässt wie die geänderte Fassung, ist nicht erkennbar, welcher wesentliche Erkenntnisgewinn aus einer Umweltprüfung resultieren würde. Die Gemeinde hat daher zulässigerweise beschlossen, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zu ändern. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird auf Grundlage der inzwischen gewonnenen Erkenntnisse ergänzt. - Ein sachlicher Grund hierfür kann nicht erkannt werden. In Irlxleben besteht ein erheblicher Bauflächenbedarf für dessen Deckung das Plangebiet besonders geeignet ist. - Der Deponiekörper befindet sich auf dem südlich angrenzenden Grundstück der Gemeinde. Es kann daher nicht erkannt werden auf welcher Rechtsgrundlage der Erschließungsträger des Baugebietes mit zusätzliche Untersuchungen belastet werden könnte. Der Landkreis verfügt über das Gutachten und erkennt hieraus keinen Handlungsbedarf. - Bereits vorstehend wurde dargelegt, dass die Argumentation einer Funktionslosigkeit aufgrund des dezidierten Festhaltens der Gemeinde an dem Baugebiet im Flächennutzungsplan nicht zielführend sein kann. 	
--	--	--	---	--

1.10.	Bürger I, Anwohner der Straße Im Fuchstal	18.05.2022	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rettungswege: Insbesondere für die vorhandene Reihenhausbebauung mit 2 Vollgeschossen und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss, aber auch für die Grundstücke im Bereich der "Privatstraßen" sollten Rettungswege für die Häuserrückseiten vorgesehen werden. Die Erreichbarkeit im Falle eines Brandes und die Rettung aus den oberen Geschossen ist sonst nicht rechtzeitig möglich. Eine Ringstraßenlösung würde hier Abhilfe schaffen. - Abfallentsorgung: Im Ausfahrtsbereich der "Privatstraßen" müssen Stellplätze für die Abfalltonnen eingeplant werden. Die Entsorgungsfahrzeuge können in diese Straßen nicht fahren, so dass die Abfalltonnen zur Leerung an die öffentliche Straße gebracht werden müssen. Sind hierfür keine Stellplätze vorgesehen, werden diese auf den Gehweg gestellt und behindern so den Durchgang für Fußgänger. - Stellplätze: Aus dem Plan sind öffentliche Stellplätze nur an einer Stelle zu erkennen. Das wird, besonders im Bereich der Privatstraßen, nicht ausreichen. Sobald Besuch mit dem Pkw anreist, sind in den "Privatstraßen" keine zusätzlichen Stellflächen vorhanden, ein Ausweichen auf öffentliche Flächen aber wegen zu geringer Anzahl an Parkflächen kaum möglich. Weiterhin sind bei den Stellflächen die Maße moderner Pkw zu beachten. Als negatives Beispiel für eine Fehlplanung stehen die Stellflächen an der Kindertagesstätte in Irxleben. Dort ist die Nutzung der Gehwege meist sehr stark eingeschränkt. Eine Nutzung z.B. mit Kinderwagen oder einem Rollator ist regelmäßig nicht möglich. Auch für Kinder, die zum Rad fahren den Gehweg nutzen müssen, ist das Ausweichen auf die Fahrbahn oft unumgänglich. Das stellt insbesondere für jüngere Kinder auf dem Schulweg eine erhebliche Gefahrenquelle dar. - Wohnqualität: Dem Bebauungsplan können kaum öffentliche Grünfläche entnommen werden. Auch einen Spielplatz sucht man leider vergeblich. Wohnen auf dem Lande bedeutet Kommunikation und Gemeinsamkeit. Wohlfühlen im Grünen! Durch die rein wirtschaftlich auf eine hohe private Nutzung ausgelegte Bauplanung geht dieses Ziel verloren. Privatstraßen werden allein von den Anwohnern genutzt, die übrigen Flächen werden ohne Grünstreifen mit 2 Meter hohen Zäunen zugebaut (siehe als Beispiel das neu bebaute Gebiet Im Fuchstal - Siegweg). Der Ort verliert dadurch erheblich an Attraktivität. - Die Bürger hoffen, ihre Anregungen finden Eingang in die Bauplanung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erforderlichkeit von Rettungswegen richtet sich nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Diese legen fest, dass für Wohngebäude ein zweiter Rettungsweg nur für Gebäude, deren oberer Geschossfußboden über 7 Meter über dem Bezugspunkt liegt und nur nach einer Seite erforderlich ist. Ansonsten hätte für alle Reihenhäuser eine Baugenehmigung versagt werden müssen, da sie auch derzeit über keine gesichert rückseitige Zuwegung verfügen. Eine rückseitige Erreichbarkeit ist somit nicht erforderlich. - Es ist zutreffend, dass die Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind, bzw. die Privatstraßen durch die Müllabfuhr nicht angefahren werden. Die Nutzung der Gehwege der öffentlichen Straßen für die Bereitstellung der Restabfallbehälter ist jedoch gemäß § 5 Abs.3 der Sondernutzungssatzung der Gemeinde Hohe Börde eine erlaubnisfreie Sondernutzung, die jedem Grundeigentümer zusteht. - Einem Vorhabenträger können sachgerechterweise nur die Erschließungsaufwendungen auferlegt werden, die durch den Bedarf entstehen, die auf sein Vorhaben zurückzuführen sind. Hierfür sind nach den einschlägigen Richtlinien für den ruhenden Verkehr in Baugebieten 0,1 bis 0,2 Stellplätze je Wohneinheit im öffentlichen Raum herzustellen. Für die vorgesehenen ca. 50 Einfamilienhausgrundstücke sind somit 5 bis 10 Stellplätze im öffentlichen Raum erforderlich. Im Rahmen des Erschließungsvertrages ist vorgesehen, die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen festzuschreiben. - Ein Spielplatz ist innerhalb der Parkanlage südlich des Änderungsbereiches vorgesehen. Der Umfang der im Bebauungsplan Nr.9 festgesetzten öffentlichen Grünflächen kann nicht allein auf den vorliegenden Änderungsbereich bezogen werden, sondern bedarf der Gesamtbetrachtung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.9. Der Bebauungsplan in der im Jahr 1993 aufgestellten Fassung umfasst neben 7,7 ha neuer Wohnbauflächen auch 2,26 ha neue öffentliche Grünflächen, die überwiegend zusammenhängend als Park festgesetzt und angelegt wurden. Diese sichern eine für einen ländlichen Ort sehr großzügige Grüngestaltung. - Der Gemeinderat hat vorstehend zu den Anregungen Stellung bezogen. 	Den Anregungen wird nicht gefolgt.
1.11.	Bürger J Anwohner der Stauckefeldstraße	19.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung des Bauabstandes hinter den Grundstücken 10/5 und 160/10: Hiermit beantragen die Bürger die Änderung des Bauabstandes hinter den Grundstücken 10/5 und 160/10 von 3 Meter auf 10 Meter anzupassen. - Begründung: Die Urbanisierung des menschlichen Lebens lässt sich aufgrund des Bevölkerungswachstums nicht aufhalten, allerdings muss dieses zwingend mit den ökologischen Interessen vor Ort in Einklang stehen. Die Bauabstandsgrenze hinter den genannten Grundstücken wurde - leider ohne Berücksichtigung der örtlichen Begebenheiten und des Einklangs von Bebauung und Natur - auf 3 Meter ausgelegt. Allerdings ist dieser Abstand aus Sicht der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit an dieser Stelle wesentlich zu gering. In besagtem Areal befindet sich ein 20 Meter hoher Laubbaum (Esche) mit einem Stammumfang von ca. 3,50m und einem Kronendurchmesser von ca. 15 Meter. Legt man diesen Kronendurchmesser zugrunde, ergibt sich aus 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Lage der Baugrenzen in dem betroffenen Bereich wurde gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Planes nicht geändert. Es ist somit derzeit eine Bebauung bis 3 Meter an die Grundstücksgrenze zulässig. Die örtliche Prüfung hat ergeben, dass es zutreffend ist, dass auf dem Grundstück eine erhaltenswerte Esche mit einem Kronendurchmesser von ca. 15 Meter vorhanden ist. Aufgrund des Fehlens einer Baumschutzsatzung unterliegt sie zur Zeit keinem Schutz. Dieser soll durch Festsetzung einer Erhaltungsbindung im Bebauungsplan gewährleistet werden. Die Baugrenzen wären dann so anzupassen, dass die Esche erhalten werden kann. 	Den Anregungen wird gefolgt.

			<p>den gängigen Ableitungen zum Wurzelmaß ebenfalls ein Durchmesser von 15 Meter, d.h. ein Radius von 7,5 Meter um den Stamm herum. Der Bebauungsabstand von 3 Meter berücksichtigt also in keiner Weise dieses schützenswerte Habitat, weder als schützenswerten Baum noch als etablierten Lebensraum vieler Tiere. Eine Bebauungsgrenze mit so geringem Abstand von 3 Meter ist nachhaltig nicht verantwort- bzw. umsetzbar, da eine derart nahe Bebauung ein Bestehen dieses einzigartigen Gewächses ausschließt, insbesondere durch eine Bearbeitung des Bodens, z.B. potenzielle Fundamente, und einer damit verbundenen Beeinträchtigung des Wurzelwerks gemäß der näherungsweisen Berechnungen (siehe oben). In gängigen Naturschutzbestimmungen sowie Baumschutzverordnungen ist allein bei einem Stammdurchmesser von 80 cm ein Fällen bzw. eine fahrlässige Gefährdung solcher Gewächse auszuschließen. In enger Kommunikation mit der unteren Naturschutzbehörde und der Bürgerinitiative "Baumschutz" der Hohen Börde ist die beschriebene Esche unbedingt zu erhalten, jegliche Gefährdung sollte von Beginn an ausgeschlossen werden. Beide Organisationen wären auch bereit bei nicht erfolgter Berücksichtigung des Änderungsantrages weitere Maßnahmen zu unterstützen bzw. selbstständig tätig zu werden. Aus diesen Gründen beantragen die Bürger den Abstand der Bebauungsgrenze hinter den Grundstücken 10/5 und 160/10 von 3 Meter auf 10 Meter zu erhöhen, um diesen Tatsachen gerecht zu werden, dem ökologischen Gleichgewicht Rechnung zu tragen und sowohl Wurzelwerk als auch den gesamten Baum bereits durch planungstechnische Grundlagen zu schützen.</p>		
--	--	--	--	--	--

Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch den Gemeinderat Hohe Börde zur 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irxleben, Gemeinde Hohe Börde

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde	Beschluss
2.1.	50Hertz Transmission GmbH	07.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.2.	Avacon Netz GmbH	20.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich stimmt die Avacon dem Bebauungsplan zu. Die Avacon ist interessiert, das Gebiet netztechnisch zu erschließen. - Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel sowie Gasanlagen des Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon abzustimmen. - Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe der Anlagen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. - Die Trassierungsplanung der Neuanlagen erfolgt durch das Planungsbüro und muss unter Berücksichtigung der DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen erfolgen." Eine nachträgliche Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht mehr zulässig. Eventuell daraus resultierende Umverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers. - Im Zuge der Erschließung bietet die Avacon gleichzeitig eine kostengünstige Planung und Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlagen an. Durch eine gemeinsame Verlegung der Energieversorgungsanlagen und der Straßenbeleuchtungsanlagen entstehen Synergieeffekte, die die Avacon an den Auftraggeber weiterreichen kann. - Um mit der Planung beginnen zu können, wir gebeten folgende Unterlagen zu übergeben: einen bestätigter und parzellierter Bebauungsplan im Maßstab 1:500, den terminlichen Ablauf (Baubeginn, Bauabschnitte), den Leistungsbedarf. - Zur Stromversorgung muss gegebenenfalls eine Transformatorenstation errichtet werden. Es wird eine Fläche von ca. 4x5m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt. - Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke wird gemäß Konzessionsvertrag gebeten in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Gemäß den übergebenen Lageplänen befinden sich die Anlagen der Avacon Netz GmbH (soweit sie den Änderungsbereich betreffen) im festgesetzten öffentlichen Straßenraum. Eine Beeinträchtigung ist nicht erkennbar. - Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Anpflanzungen. Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren. - Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. - Der Sachverhalt betrifft die Erschließungsplanung. Er ist durch den Erschließungsträger zu prüfen. - Sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird, wird er auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht und steht der Avacon Netz GmbH zur Verfügung. - Eine Transformatorenstation ist unmittelbar am Rand des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 14/8 vorhanden. Insoweit eine weitere Station erforderlich wird, ist diese im Rahmen der Erschließungsplanung einzuordnen. - Eine Veräußerung öffentlicher Grundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. 	kein Beschluss erforderlich
2.3.	Freiwillige Feuerwehr Hohe Börde	19.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Ämterbeteiligung zum Bauvorhaben wurde die Prüfung hinsichtlich der Belange der örtlich zuständigen Gemeindefeuerwehr vorgenommen. Die Prüfung der Unterlagen erfolgte unbeschadet der Prüfung durch die zuständige Behörde des Landkreises Börde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben. - Folgende Punkte sind zu berücksichtigen: Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist jederzeit zu gewährleisten und gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit der Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Absperrvorrichtungen sind in Zufahrten bzw. Ausfahrten nur zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel Form A gemäß DIN 3223 oder ein in Abstimmung mit der 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Sachverhalt ist bauordnungsrechtlich in § 5 der BauO LSA geregelt und im Rahmen der Bauanträge zu beachten. 	kein Beschluss erforderlich

			<p>örtlichen Feuerwehr vorgehaltenen Schließung oder Schlüsseldepot-system geöffnet werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr auszuführen. Zu beachten sind insbesondere die sich im Zuge des Wachstums vergrößernden Baumkronen. Pflanzungen und andere Gestaltungselemente müssen so eingerichtet werden, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. - Die zuständige Freiwillige Feuerwehr ist über die geplante Baumaßnahme zu informieren (Umfang, Beginn, geplante Dauer, Ersatzmaßnahmen, ...). - Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass unbeschadet der Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Behörde des Landkreises Börde, keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme bestehen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan setzt keine Anpflanzungen fest. Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren. - Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung. Er bedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keiner Behandlung. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	
2.4.	GDMcom mbH	13.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Auskunft zum angefragten Bereich für folgende Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle - nicht betroffen; Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - nicht betroffen (Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH, der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).); ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig - nicht betroffen; VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig - nicht betroffen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind. - Anhang: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. - Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. - Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. - Weitere Anlagenbetreiber: Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt. - Der Geltungsbereich wurde nicht geändert. Eine erneute Stellungnahme war somit nicht erforderlich. - Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. - Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt. 	kein Beschluss erforderlich
2.5.	Kommunalservice Landkreis Börde AöR	21.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Prüfung des Vorganges bestehen gegen das Bauvorhaben in Bezug auf die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung keine Bedenken. - Bei der weitergehenden Planung sind die Vorgaben der Berufsgenossenschaft BG Verkehr (Abfallentsorgung), welche Ausbaugrößen für Einfahrten zu Wohngebieten, Wendehämmer und Stichstraßen vorgibt als auch die allgemeinen Hinweise zu den vorgeschriebenen Straßenbreiten in Wohngebieten zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das unumstößliche Rückwärtsfahrverbot von Entsorgungsfahrzeugen hingewiesen. Des Weiteren wird gebeten, die Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung - AES (§ 19 - Standplätze, Transportweg u. sonstige Regelungen) der Kommunalservice Landkreis Börde AöR zu beachten. Sollten sich im Rahmen der Ausbauplanung Verstöße gegen die Vorschriften ergeben, muss eine Festlegung von Bereitstellungsplätzen für alle Abfallfraktionen vor dem Gebiet durch die Gemeinde Hohe Börde erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Bebauungsplan beinhaltet die Anlage eines Wendehammers für das dreiachsige Müllfahrzeug an der Erschließungsstraße nach Osten. Eine geordnete Entsorgung ist somit möglich. 	kein Beschluss erforderlich

2.6.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	14.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme zu archäologischen Belangen: Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Allerdings deuten zahlreiche bekannte bedeutende archäologische Fundstellen in der unmittelbaren Nachbarschaft und in der Umgebung darauf hin, dass auch im projektierten Areal archäologische Befunde vorhanden sind. Die Ausdehnung der Fundstellen (über Lesefunde und über Archivalien bekannte mittelalterliche Siedlung) ist bislang unbekannt. Zum einen handelt es sich dabei um eine mittelalterliche Siedlung im Zentrum von Irxleben (Fundplatz 2), eine weitere befand sich nach Aussage der Archivunterlagen bzw. der historischen Landesaufnahme westlich von Irxleben (Wüstung J), wobei es sich möglicherweise auch um eine Flurwüstung handelt. Fundplatz 1 und eine über Luftbilder belegte ur- oder frühgeschichtliche Siedlung im südlichen Bereich des Vorhabengebietes belegen die Besiedlung der Region seit der frühen Jungsteinzeit (seit ca. 5500 v.Chr.). Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Aufgrund der günstigen Lage und der hervorragenden Böden wurden die Region seit der frühen Jungsteinzeit (ca. 5500 v.Chr.) durchgehend besiedelt. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale im Vorhabensbereich. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. - Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10). - Dieses Schreiben ist als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid zu betrachten. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die nebenstehenden Aussagen werden in die Begründung aufgenommen. - Die nebenstehenden Aussagen werden in die Begründung aufgenommen. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.7.	Landesamt für Geologie und Bergwesen	02.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau erfolgten Prüfungen zur Änderung, um die Gemeinde auf mögliche geologische/ bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. - Bergbau: Belange, die das Landesamt für Geologie und Bergwesen, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-9 in Irxleben nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben / die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich

			<p>und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geologie / Ingenieurgeologie und Geotechnik: Durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche, zum Beispiel in Form von Erdfällen, sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nicht bekannt. Die Begründung des Bebauungsplans verweist unter dem Punkt 3.2 Bodenverhältnisse auf die anstehenden geologischen Schichten. Für das Errichten von Neubauten wird dennoch empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen. - Hydro- und Umweltgeologie: Bezüglich des Vorhabens gibt es beim gegenwärtigen Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Die örtlichen Verhältnisse sind bekannt. Der Bedarf nach Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde erkannt.. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	
2.8.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	02.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Planung selbst bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Festpunkte des Landes Sachsen-Anhalt sind von der künftigen Bebauung nicht betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.9.	Landesverwaltungsamt	19.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der beabsichtigten 8.Änderung des Bebauungsplans soll eine Anpassung der Festsetzungen an die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes geänderte Nachfrage nach Grundstücksgrößen und Bautypen mit dem Ziel der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgenommen werden. Aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die vom Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
		21.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme Referat 407: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die 8.Änderung des Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Börde. - Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Landkreis Börde wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. - Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten. 	kein Beschluss erforderlich
		02.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Durch das Vorhaben 8. Änderung des Bebauungsplans Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irxleben, Gemeinde Hohe Börde werden keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats 404 – Wasser – berührt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.10.	Landkreis Börde	27.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Kreisplanung / Raumordnung: Nach Auswertung der Unterlagen sind aus Sicht des Landkreises Börde im Zuge der weiteren Planung und Realisierung der Maßnahme folgende Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen), Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr.6/2011, S.160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Sie hat festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam ist und die Ziele der Raumordnung nicht betroffen sind. 	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

		<p>Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung / Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen. - Begründung: Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irxleben (Einheitsgemeinde Hohe Börde). Hierbei werden Flächen im Südwesten des Ortes Irxleben neu ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 35.679m². Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll bestehendes Wohnbauland, u.a. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Erschließung, mit neuen Festsetzungen belegt werden. Insbesondere wird der vorhandenen Nachfrage an zweigeschossigen Wohngebäuden Rechnung getragen. Die Tatbestände nach Punkt 3.3. Buchstabe n) (Bebauungsplan-Änderungen, ausgenommen sind Änderungen der Baugebietsfestsetzung und die Erhöhung der bisher festgesetzten Verkaufsflächen in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel) des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht erfüllt. Sollte die Oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten. - Bauleitplanung: Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies betrifft auch Planänderungen. Dabei sind entsprechend § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Das Plangebiet dient der innerörtlichen Nachverdichtung und wird demnach im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben und wurden beschrieben. - Das Baufeld am östlichen Rand des Plangebietes verfügt nur über eine Bautiefe von 12m. Bautiefen in dieser Größenordnung führen regelmäßig zu Befreiungsanträgen, da diese oftmals nicht ausreichend sind. So überschreiten Terrassen am Haus oder bei Einfamilienhäusern im Bungalowstil regelmäßig die Baugrenze. Hier sollte dringend geprüft werden, das Baufenster ebenfalls auf 15m zu vergrößern. - Im Hinblick auf eine ökologische Bauweise sollte geprüft werden, ob bei der textlichen Festsetzung § 1 Abs.4 auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig sind, wenn eine Begrünung erfolgt. - Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken. - Bauordnung / Bauaufsicht: Gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" der Gemeinde Hohe Börde, OT Irxleben bestehen bauordnungsrechtlich keine Bedenken. - vorbeugender Brandschutz: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das Vorhaben keine Einwände/ Bedenken. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Es ist nicht zutreffend, dass Flächen im Südwesten von Irxleben neu ausgewiesen werden. Es wird ein bereits rechtsverbindlich festgesetztes allgemeines und reines Wohngebiet geändert. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Dies ist bekannt. Unter Rücksichtnahme auf östlich angrenzende Grundstücke soll ein Bauabstand von 10 Meter gewahrt werden. Dieser gestattet nur eine Bautiefe von 12 Meter. - Dies ist nicht gewünscht. Das Baugebiet soll sich in die nähere Umgebung einfügen, in der bis auf wenige Gebäude nur geneigte Dächer wirksam sind. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	
--	--	---	---	--

		<p>wurden nicht geprüft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht / Gefahrenabwehr: Für die Flurstücke Gemarkung Irlieben, Flur 1, Flurstücke 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 205, 295 wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hinzuweisen. - Natur und Umwelt / Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen. - Immissionsschutz: Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. - Naturschutz und Forsten / Naturschutz: Es bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken hinsichtlich der Änderungen der Gebäudehöhe, Geschossigkeit und Erschließung des Gebietes. Die Reduzierung der Größe der öffentlichen Grünfläche wird nicht befürwortet. Insbesondere bestehen erhebliche Bedenken dahingehend, dass der Biotopverbund zwischen der Parkanlage und der Grünfläche am Sieggraben verloren geht. Die Gemeinde sollte prüfen, ob eine öffentliche Grünfläche von mindestens 5m Breite neben dem Verbindungsweg zusätzlich oder anstatt der zurzeit vorgesehenen privaten Grünfläche vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden kann. Diese Grünfläche entlang des Verbindungsweges sollte naturnah gestaltet werden, so dass die Nutzung für Kleintiere von der Spitzmaus bis zum Hasen sowie gegebenenfalls auch für Rehe (nachts) möglich ist. - Es liegen der unteren Naturschutzbehörde Hinweise vor, dass sich auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Baue vom Feldhamster befinden. Im Teil A des Bebauungsplanes (Planzeichnung) ist unterhalb der textlichen Festsetzungen lediglich ein Hinweis auf das Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG vermerkt. Darauf wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Die Konfliktlösung wird auf die Phase des Bauantragsverfahrens verschoben. Möglicherweise erfolgt jedoch keine behördliche Prüfung, weil die Bebauung im Bebauungsplangebiet ohne Bauantrag zulässig ist. Die untere Naturschutzbehörde erwartet deshalb eine verbindliche Regelung des artenschutzrechtlichen Konflikts im Bauleitplanverfahren. - Wasserwirtschaft / Abwasser: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Irlieben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband WWAZ. Das auf den Grundstücken anfallende 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Ausführungen werden als Hinweis in die Begründung aufgenommen. - Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Anregung wird berücksichtigt. - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Aufgrund der isolierten Lage der Ackerfläche, die beim Anbau von zum Beispiel Rüben oder Kartoffeln für den Feldhamster keine Ausweichmöglichkeiten auf andere Bereiche mit Getreideanbau ermöglicht, war ein Vorkommen des Feldhamsters zunächst nicht erwartet worden. Aufgrund der Feststellungen und Erkenntnisse der Sachverständigen bedarf diese Einschätzung der Korrektur. Der Nachweis eines verlassenen Vorjahresbaus des Feldhamsters befindet sich am Rande des Änderungsbereiches. Durch GPS wurde ermittelt, dass sich zwei Baueingänge ca. 2 Meter außerhalb des Änderungsbereiches auf dem Flurstück 18/18 befinden. Ein Eingang befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze. Die Bereiche werden gekennzeichnet, der Bau kann somit erhalten werden. Die Nahrungsquelle für den Feldhamster stellt das sich nördlich anschließende Feld dar. Dieses ist nicht Bestandteil des Änderungsbereiches. Die Problematik wird abschließend durch einen Sachverständigen geprüft. Nach Erfordernis sind CEF Maßnahmen festzulegen. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der WWAZ wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. 	
--	--	--	---	--

		<p>Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für die Grundstücke dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des WWAZ sind in der Nähe des Bebauungsgebietes zwei Abwasserdruckleitungen des WWAZ vorhanden. Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des WWAZ vorzunehmen. Die Erschließung ist mit dem WWAZ abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ festgelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswasser: Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt werden. Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickertfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Sinnvoll ist die Planung und Errichtung von oberflächigen Versickerungsanlagen (z.B. Sickermulde) Diese müssen ausreichend bemessen sein. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Insbesondere gelten hierbei die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153. Für die Errichtung einer Sickeranlage, wenn es kein Wohngrundstück ist (Verkehrsflächen, öffentliche Einrichtung), bedarf es nach § 8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs.1 WHG. Nach § 69 Abs.1 WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Für die Errichtung einer Sickeranlage, wenn es kein Wohngrundstück ist, bedarf es nach § 8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs.1 WHG. Soll das Niederschlagswasser mit in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden, so ist zu prüfen ob gegebenenfalls Rückhaltemaßnahmen auf den betreffenden Flurstücken erforderlich sind. Das Wasserrecht der betreffende Einleitstelle ist zu prüfen. - Trinkwasser / Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irxleben. - Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irxleben grundsätzlich keine Bedenken. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz, WHG) und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§ 78b WHG). Gewässer erster und zweiter Ordnung sind vom Vorhaben nicht betroffen. - Straßenverkehr: Die Prüfung der Unterlagen ergab keine Einwände und Hinweise zum Vorhaben. Die verkehrsbehördliche Zustimmung wird hiermit erteilt. - Zum weiteren Verfahrensverlauf: Nach In-Kraft-Treten der Planung ist der Kreisplanung als Grundlage für nachfolgende weitere Planungen oder Genehmigungsverfahren, ein ausgefertigtes und bekanntgemachtes Planexemplar (einschließlich Begründung und 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Sachverhalte sind gesetzlich bzw. verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung. 	
--	--	--	---	--

			Satzungsbeschluss) in beglaubigter Kopie zur Verfügung zu stellen. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.		
2.11.	Ministerium für Infrastruktur und Digitales	03.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt mit der geplanten 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlxleben in den bisher unbebauten Bereichen des Bebauungsplangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.14-9 "Am Sportplatz" waren 50% der Flächen für den Geschosswohnungsbau und 50% der Flächen für den Einfamilienhausbau mit den entsprechenden Bebauungsformen festgesetzt. Da vor allem der Geschosswohnungsbau nicht mehr nachgefragt wird, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,57ha. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nach Prüfung der Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 Abs.2 LEntwG LSA festgestellt, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlxleben nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Eine erneute landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Abs.1 LEntwG LSA ist nicht erforderlich, soweit sich im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern. Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. - Hinweis zur Datensicherung: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist Bestandteil des ROK. Es wird gebeten, das Ministerium für Infrastruktur und Digitales von der Genehmigung/ Bekanntmachung des Bebauungsplanes durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Sachverhalt betrifft die Durchführung des Verfahrens und bedarf keiner Behandlung im Rahmen der Abwägung. 	kein Beschluss erforderlich
2.12.	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	04.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Rücksprache mit der obersten Landesentwicklungsbehörde, Ref.24, wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Demnach ist die Abgabe einer Stellungnahme durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nicht erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. 	kein Beschluss erforderlich
2.13.	Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband	04.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasser: Den Ausführungen zur Trinkwasserversorgung unter Punkt 6.1. Erschließung stimmt der WWAZ zu. - Schmutzwasser: Den Ausführungen zur Schmutzwasserbeseitigung unter Punkt 6.1. Erschließung stimmt der WWAZ zu. - Brandschutz: Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird auf der Grundlage der AVB WasserV § 1 Abs.2 sowie der gültigen Satzung des WWAZ nicht abgesichert. Die Gemeinde ist für die Sicherstellung des Löschwasserbedarfes zuständig. Die im System befindlichen Hydranten dienen dem Netzbetrieb, wie Leitungsspülungen und werden als technische Hydranten geführt. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist separat zu führen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließung zu sichern. Es ist darauf hinzuweisen, dass zur Brandbekämpfung gemäß § 26 Abs.4 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes (BrSchG) der WWAZ als Eigentümer von Löschmitteln (Wasser) verpflichtet ist, diese auf Anforderung der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. 	kein Beschluss erforderlich